

變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)  
細部計畫(第一次通盤檢討)  
(含都市計畫圖重製)書

變更機關：新竹縣竹東鎮公所  
中華民國一〇九年八月

變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書

新竹縣竹東鎮公所

一〇九年八月

## 新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條
變更都市計畫機關	新竹縣竹東鎮公所
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新竹縣竹東鎮公所
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公告徵求意見 民國 102 年 9 月 26 日竹鎮建字第 1020028339 號公告辦理，公告期間自民國 102 年 10 月 1 日起至民國 102 年 10 月 30 日止，共計 30 日。刊登於 102 年 10 月 1 日青年日報第 12 版、2 日青年日報第 12 版、3 日青年日報第 12 版。
	公 開 展 覽 民國 105 年 10 月 14 日府產城字第 1050158467 號函公告公開展覽，公開展覽期間自民國 105 年 10 月 19 日起 30 天。刊登於 105 年 10 月 19 日自由時報第 G4 版、10 月 20 日自由時報第 G2 版及 10 月 21 日自由時報第 G4 版。
	公 開 說 明 會 民國 105 年 11 月 07 日上午 10 時 30 分假竹東鎮公所三樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鎮 級 竹東鎮都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第三次會議審議通過。
	縣 級 新竹縣都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 313 次會議審議通過。

# 【目錄】

## 第一章 緒論

- 壹、計畫緣起與目的 ..... 1-1
- 貳、辦理依據 ..... 1-1
- 參、計畫位置與範圍 ..... 1-1

## 第二章 現行計畫概要

- 壹、發布實施經過 ..... 2-1
- 貳、現行計畫概述 ..... 2-1

## 第三章 都市計畫圖重製及執行

- 壹、展繪依據 ..... 3-1
- 貳、辦理方式 ..... 3-1
- 參、都市計畫之執行 ..... 3-3

## 第四章 發展現況分析

- 壹、自然環境現況 ..... 4-1
- 貳、社會經濟環境現況 ..... 4-6
- 參、土地使用現況 ..... 4-17
- 肆、公共設施現況 ..... 4-19
- 伍、交通系統現況 ..... 4-22
- 陸、地權分析 ..... 4-28
- 柒、災害史 ..... 4-30

## 第五章 發展預測與檢討分析

- 壹、計畫年期 ..... 5-1
- 貳、計畫人口分析預測 ..... 5-1
- 參、土地使用分區檢討 ..... 5-2
- 肆、公共設施用地檢討 ..... 5-3
- 伍、開發方式檢討 ..... 5-6

## 第六章 變更計畫

- 壹、檢討變更原則 ..... 6-1
- 貳、變更計畫內容 ..... 6-2

## 第七章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積 .....	7-1
貳、計畫年期及計畫人口 .....	7-1
參、土地使用分區計畫 .....	7-1
肆、公共設施計畫 .....	7-4
伍、交通系統計畫 .....	7-9
陸、都市防災計畫 .....	7-11
柒、土地使用分區管制要點 .....	7-18
捌、都市設計管制事項 .....	7-22

## 第八章 事業及財務計畫

壹、開發方式 .....	8-1
貳、開發主體 .....	8-1
參、整體開發範圍 .....	8-1
肆、市地重劃財務計畫 .....	8-4

## 附件、新竹縣第 313 次都市計畫委員會會議紀錄

## 【圖目錄】

圖 1-1	本計畫位置示意圖 .....	1-2
圖 1-2	本計畫範圍示意圖 .....	1-3
圖 2-1	重製前現行計畫示意圖 .....	2-3
圖 3-1	重製後現行計畫示意圖 .....	3-5
圖 4-1	本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖 .....	4-2
圖 4-2	本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖 .....	4-2
圖 4-3	本計畫範圍及其周邊地區地質分布示意圖 .....	4-4
圖 4-4	本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一) .....	4-5
圖 4-5	本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二) .....	4-5
圖 4-6	計畫範圍及其周邊地區土地使用現況示意圖 .....	4-18
圖 4-7	計畫範圍公共設施開闢情形示意圖 .....	4-21
圖 4-8	本計畫區交通現況示意圖 .....	4-27
圖 4-9	本計畫區土地權屬分布示意圖 .....	4-29
圖 4-10	本計畫區土地公告現值分布示意圖 .....	4-29
圖 4-11	本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖 .....	4-31
圖 5-1	計畫範圍內(C區)領有建照及建物保存登記分布示意圖 .....	5-7
圖 5-2	計畫範圍內(C區)開發方式意願調查成果分布示意圖 .....	5-8
圖 6-1	本次通盤檢討變更內容示意圖 .....	6-15
圖 6-2	本次通盤檢討後 C 區(捐贈區內之停車場用地位置)示意圖 .....	6-16
圖 6-3	本次通盤檢討後整體開發範圍示意圖 .....	6-17
圖 7-1	本次通盤檢討計畫區土地使用計畫示意圖 .....	7-3
圖 7-2	本次通盤檢討交通系統計畫示意圖 .....	7-10
圖 7-3	本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(一) .....	7-13
圖 7-4	本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(二) .....	7-14
圖 7-5	本計畫區建築退縮示意圖 .....	7-21
圖 8-1	本計畫 C 區納入市地重劃範圍示意圖 .....	8-3

## 【表目錄】

表 2-1	重製前現行計畫土地使用計畫面積表 .....	2-1
表 2-2	重製前現行計畫公共設施用地表 .....	2-2
表 3-1	本計畫重製前後土地使用面積對照表 .....	3-3
表 3-2	本計畫重製前後公共設施用地明細表 .....	3-4
表 4-1	竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表 .....	4-7
表 4-2	本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表 .....	4-8
表 4-3	竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表 .....	4-9
表 4-4	竹東鎮及新竹縣、市年齡結構表 .....	4-10
表 4-5	竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表 .....	4-11
表 4-6	新竹縣 90-101 年就業人口分析表 .....	4-12
表 4-7	95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底場所單位比較表 .....	4-13
表 4-8	95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底從業員工數比較表 .....	4-14
表 4-9	90、95 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業全年生產總額比較表 .....	4-15
表 4-10	計畫範圍公共設施開闢狀況分析表 .....	4-20
表 4-11	本計畫區周邊客運營運路線概況表 .....	4-23
表 4-12	本計畫區主要道路幾何特性綜整表 .....	4-25
表 4-13	本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表 .....	4-26
表 4-14	本計畫區土地權屬面積表 .....	4-28
表 4-15	本計畫區土地公告現值統計表 .....	4-28
表 4-16	近年新竹縣竹東鎮重大颱風災害彙整表 .....	4-30
表 4-17	竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表 .....	4-31
表 5-1	本細部計畫之計畫人口推估一覽表 .....	5-1
表 5-2	本計畫範圍公共設施用地面積檢討分析表 .....	5-5
表 6-1	本次通盤檢討變更內容明細表 .....	6-2
表 6-2	本計畫土地使用分區管制要點變更對照表 .....	6-4
表 6-3	本計畫都市設計管制事項變更對照表 .....	6-12
表 6-4	本次通盤檢討變更面積增減統計表 .....	6-14
表 7-1	本計畫區通盤檢討後土地使用計畫面積分配表 .....	7-2
表 7-2	本次通盤檢討後公共設施用地明細表 .....	7-5
表 7-3	本次通盤檢討後公共設施用地面積檢討表 .....	7-7

表 7-4	本計畫範圍道路編號明細表 .....	7-9
表 8-1	本計畫 C 區市地重劃範圍面積表 .....	8-2
表 8-2	本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表 .....	8-4
表 8-3	本計畫市地重劃開發總費用估算表 .....	8-5
表 8-4	本計畫市地重劃事業及財務計畫表 .....	8-7

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起與目的

「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」(以下簡稱原計畫)業於民國 85 年 12 月 4 日府建都字第 142269 號函公告發布實施。原計畫考量開發可行性遂將計畫區規劃 A、B、C 三區分期開發，其中 A、B 兩區已辦理市地重劃完竣，惟 C 區迄今尚未進行重劃。另新竹縣竹東鎮公所刻正辦理「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(以下簡稱主計五通)(內政部都市計畫委員會審竣，107.07 第一階段發布實施)，該案之都市計畫重製成果包括已擬定細部計畫地區之重製成果，爰此，本計畫擬針對市地重劃未能完成之課題並配合主計五通之重製成果辦理通盤檢討作業。

## 貳、辦理依據

本計畫通盤檢討之法令依據為都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討第 46、47 條。

## 參、計畫位置與範圍

本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 公頃，本計畫位置及範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

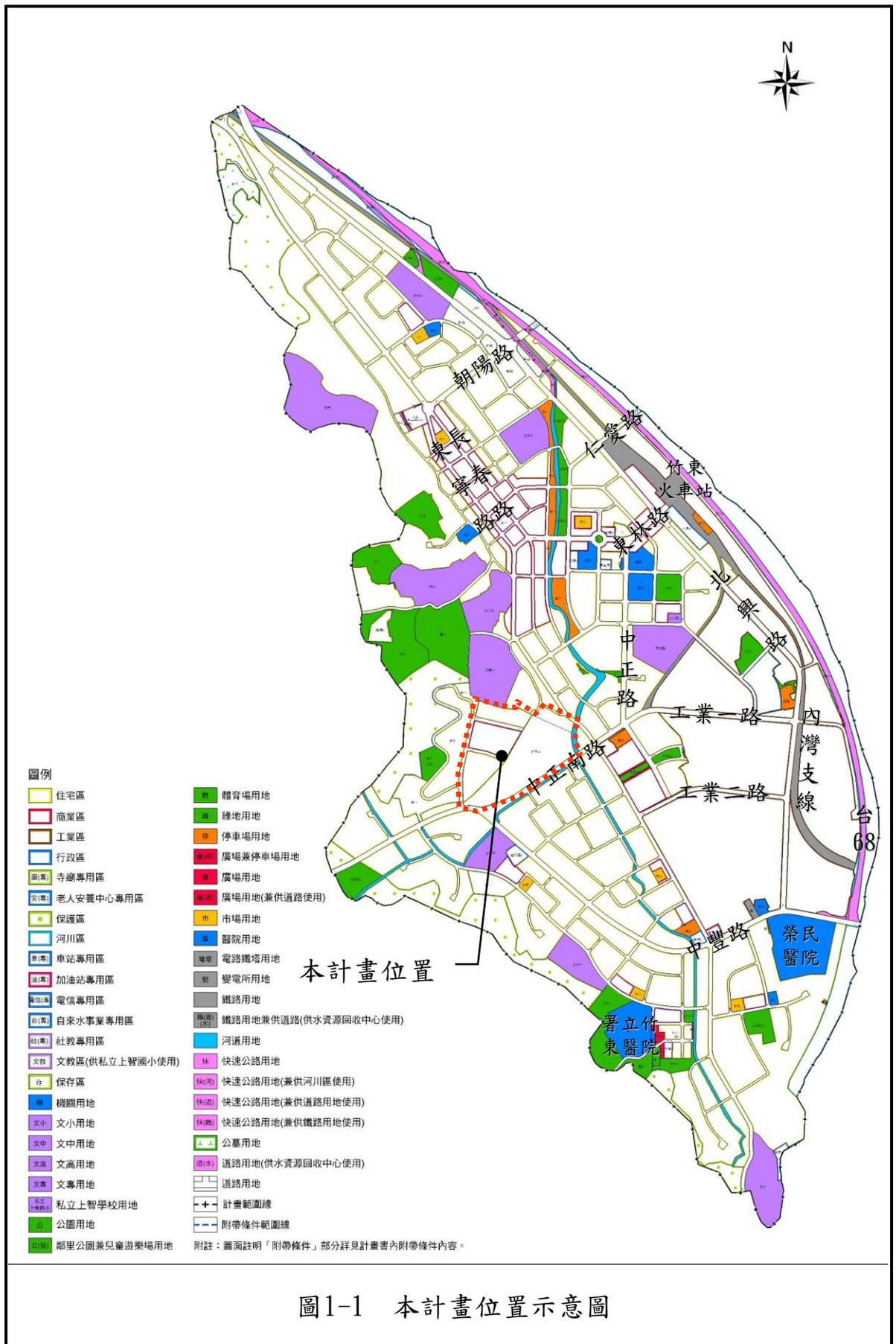


圖1-1 本計畫位置示意圖

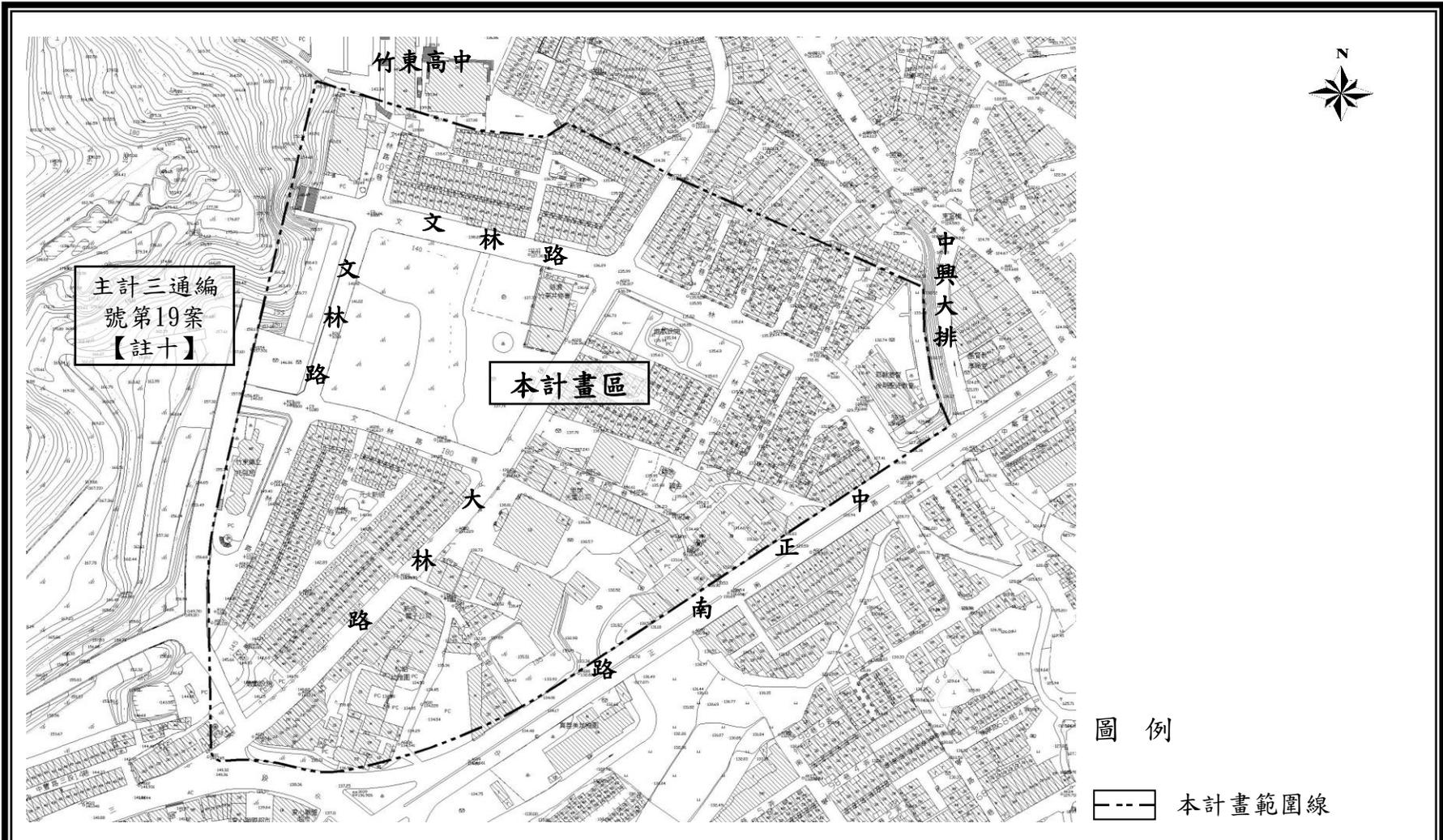


圖1-2 本計畫範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、發布實施經過

「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」於民國 85 年 12 月 4 日公告發布實施，迄今未有變更案。

### 貳、現行計畫概述

#### 一、計畫年期

計畫年期為民國 94 年。

#### 二、計畫人口

本計畫之計畫人口數為 3,500 人。

#### 三、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區面積約 7.2350 公頃，占總計畫面積 56.90%；商業區面積約 1.5047 公頃，占總計畫面積 11.83%；公共設施用地面積 3.9757 公頃，占總計畫面積 31.27%。

表 2-1 重製前現行計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	7.2350	56.90	
	商業區	1.5047	11.83	
	合計	8.7397	68.73	
公共 設施 用地	機關用地	0.3827	3.01	
	公園用地	0.4393	3.45	
	兒童遊樂場用地	0.4357	3.43	
	綠地用地	0.2303	1.81	
	停車場用地	0.2243	1.76	
	天然氣減壓站用地	0.0064	0.05	
	人行步道用地	0.0360	0.28	
	道路用地	2.2210	17.47	
合計		3.9757	31.27	
總計		12.7154	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 重製前現行計畫公共設施用地表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機(一)	0.0827	供省屬機關使用
	機(二)	0.3000	供竹東鎮公所使用
	小計	0.3827	
公園用地	公(一)	0.2989	
	公(二)	0.1404	
	小計	0.4393	
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2375	
	兒(二)	0.1982	
	小計	0.4357	
綠地用地	綠(一)	0.0650	
	綠(二)	0.1150	
	綠(三)	0.0503	
	小計	0.2303	
停車場用地	停(一)	0.1518	
	停(二)	0.0725	
	小計	0.2243	
天然氣減壓站用地	氣(一)	0.0032	供中油公司使用
	氣(一)	0.0032	供中油公司使用
	小計	0.0064	
人行步道用地		0.0360	
道路用地		2.2210	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。



## 第三章 都市計畫圖重製及執行

因竹東都市計畫圖老舊或各細部計畫底圖測量年度不一，原圖反覆使用、圖紙伸縮等原因致使圖面部分地區模糊不清，且原計畫二原圖之地形測繪成果年代久遠，原計畫圖之地形、地物與現況發展內容差異甚大，致使現地地形與計畫圖產生落差，易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為徹底改善計畫底圖老舊、部分地形與計畫線模糊不清、計畫圖精度低、圖地不符，以及計畫與實質執行之偏差等情形，本所於 98 年委辦「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案」，業已完成「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案」範圍及其範圍內各細部計畫完成都市計畫圖重製作業，故本次通盤檢討，將依該案之成果圖為基本圖，進行後續通盤檢討法定程序作業。有關本計畫重製作業之執行，說明如下：

### 壹、展繪依據

- (一)現行一千分之一都市計畫圖(含歷次個案變更)。
- (二)都市計畫樁位圖及成果資料。
- (三)地籍圖。
- (四)數值地形圖(民國 98 年 10 月至 99 年 11 月測繪)。

### 貳、辦理方式

#### 一、地形圖測繪

本計畫於民國 99 年 11 月完成竹東都市計畫範圍之數值地形測量作業，係為一千分之一比例尺、TWD97 座標系統之數值地形圖。

#### 二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一)將樁位成果展繪之街廓線先視為都市計畫成果(都市計畫圖)，直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。
- (二)依都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料法定地位之相對重要性作為展繪計畫線之依循，經套繪校對成果，如發現地形樁位套合圖與現行計畫圖

產生差異時，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參據，展繪校核作業處理原則如下：

1. **核對現行計畫：**將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
2. **核對地籍圖：**將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
3. **現場勘查：**展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

主計五通經逐街廓校對計畫圖與樁位圖、地籍圖與實地情形之差異後，整理編製「重製疑義綜理表」透過都市計畫圖重製疑義協調會逐案做成決議後，重新展繪數值化之計畫圖，作為本次通盤檢討之依據。

### 三、重製展繪原則

都市計畫圖展繪基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況為原則。

### 四、重製疑義處理

本所召集相關權責單位(新竹縣政府、中華電信股份有限公司新竹營運處、臺灣自來水公司第三區管理處、交通部台灣鐵路管理局、交通部公路總局等)，分別於民國 100 年 9 月 6 日、100 年 9 月 15 日、100 年 9 月 21 日及 100 年 9 月 30 日召開都市計畫圖重製疑義協調會，針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入後續通盤檢討研議」之疑義案，共計 13 案，期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性。惟本計畫範圍內並未涉及前述所提之疑義案。

### 五、重製成果

- (一)依上開會議研商決議製作「竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫重製圖」。
- (二)本所業於民國 102 年 09 月 26 日竹鎮建字第 1020028339 號公告「竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫圖」(比例尺 1/1000)及「竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，公告日期自民國 102 年 10 月 1 日起至 102 年 10 月 30 日止，共計 30 日。

## 參、都市計畫之執行

一、本計畫依據「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」都市計畫圖重製作業成果，將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；此一經過重製後之新圖，待完成法定程序發布實施後，將以本圖為爾後有關都市計畫之執行依據；至於原計畫圖依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

二、主計五通之重製成果，疑義研商決議並無「建議納入通盤檢討變更或研議」者。

表 3-1 本計畫重製前後土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	重製後現行計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	7.2350	+0.0085	7.2435	56.93
	商業區	1.5047	+0.0001	1.5048	11.83
	小計	8.7397	-0.0016	8.7483	68.76
公共設施用地	機關用地	0.3827	+0.0000	0.3827	3.01
	公園用地	0.4393	+0.0029	0.4422	3.48
	兒童遊樂場用地	0.4357	+0.0027	0.4384	3.45
	綠地用地	0.2303	-0.0005	0.2298	1.81
	停車場用地	0.2243	+0.0020	0.2263	1.78
	天然氣減壓站用地	0.0064	+0.0000	0.0064	0.05
	人行步道用地	0.0360	+0.0000	0.0360	0.28
	道路用地	2.2210	-0.0082	2.2128	17.39
小計	3.9757	-0.0011	3.9746	31.24	
合計		12.7154	+0.0075	12.7229	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-2 本計畫重製前後公共設施用地明細表

項目及編號		重製前現行計畫 面積(公頃)	重製後現行計畫 面積(公頃)	備註
機關用地	機(一)	0.0827	0.0826	供省屬機關使用
	機(二)	0.3000	0.3001	供竹東鎮公所使用
	小計	0.3827	0.3827	
公園用地	公(一)	0.2989	0.3015	
	公(二)	0.1404	0.1407	
	小計	0.4393	0.4422	
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2375	0.2397	
	兒(二)	0.1982	0.1987	
	小計	0.4357	0.4384	
綠地用地	綠(一)	0.0650	0.0650	
	綠(二)	0.1150	0.1147	
	綠(三)	0.0503	0.0501	
	小計	0.2303	0.2298	
停車場用地	停(一)	0.1518	0.1538	
	停(二)	0.0725	0.0725	
	小計	0.2243	0.2263	
天然氣減壓站用地	氣(一)	0.0032	0.0032	供中油公司使用
	氣(二)	0.0032	0.0032	供中油公司使用
	小計	0.0064	0.0064	
人行步道用地		0.0360	0.0360	
道路用地		2.2210	2.2128	
合計		3.9757	3.9476	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

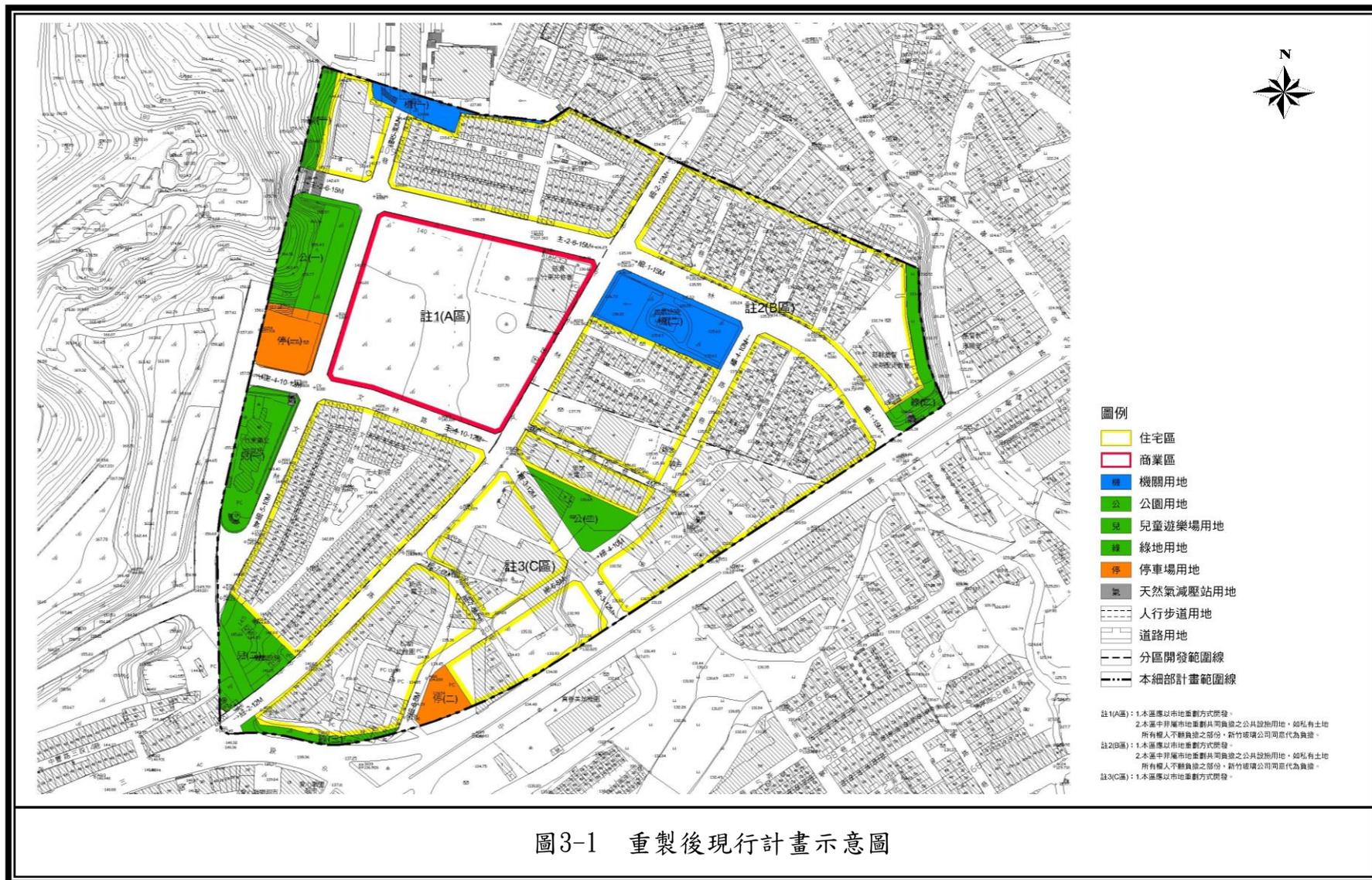


圖3-1 重製後現行計畫示意圖

## 第四章 發展現況分析

### 壹、自然環境現況

#### 一、地形地勢

竹東鎮南北長約 19 公里，東西寬約 3 公里，境內地形為丘陵與河谷平原互相夾雜，海拔高程介於 100 公尺至 500 公尺之間，區內地形上屬竹東丘陵的一部分，地勢自南向北漸傾斜。本計畫範圍位於新竹縣竹東鎮中正南路與文林路交會附近，屬頭前溪流域，地勢西高東低，除西北側山坡側外，基地海拔高度約介於 126~149 公尺之間。

#### 二、水文

##### (一)排水系統分析

本計畫範圍屬頭前溪流域(詳圖 4-1)，排水方向順地勢向東排放至中興排水後再排入頭前溪。

##### (二)灌溉系統

本計畫範圍東側為樹杞林幹線，南側為竹東圳，灌溉水圳分布示意圖詳圖 4-2 所示。



圖 4-1 本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖



圖 4-2 本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖

### 三、氣候

#### (一)平均氣溫

依據中央氣象局新竹氣象站之氣候資料顯示，計畫區年平均氣溫為 22.9°C，各月之平均氣溫介於 15.7°C（1 月）至 29.3°C（7 月）間，年平均最高溫 31.4°C，年平均最低溫為 15.9°C，熱季為每年 4 月至 11 月，長達 7 個月，以 7、8 月氣溫最高，溫差高達 10 度以上。

#### (二)降雨量

依據中央氣象局新竹氣象站之氣候資料顯示，計畫區近五年平均累計降水量約為 1,952 公釐，其中以 6 月降水量 333 公釐最多，1 月降水量 48.0 公釐最少，雨季則集中於 3~9 月間，年平均總降水日數為 119.2 天。

#### (三)風

計畫區為典型季風氣候區，全年平均風速介於 2.7~3.1m/s，最大瞬間風速 18.9 m/s。冬季東北季風強烈，寒風刺骨，夏季則為西南風為主。

#### (四)相對溼度

年平均相對濕度為 75%，全年之濕度相差不大，月平均相對濕度介於 71%至 80%間，冬季略大於夏季，為高溫濕潤之氣候型態。

#### (五)日照時數

近五年平均總日照時數量為 1,860.7 小時，月平均 155.1 小時，各月變化則以夏季 7 月之日照時數最長，為 253.5 小時，冬季 2 月的 80.6 小時最短。

### 四、地質環境

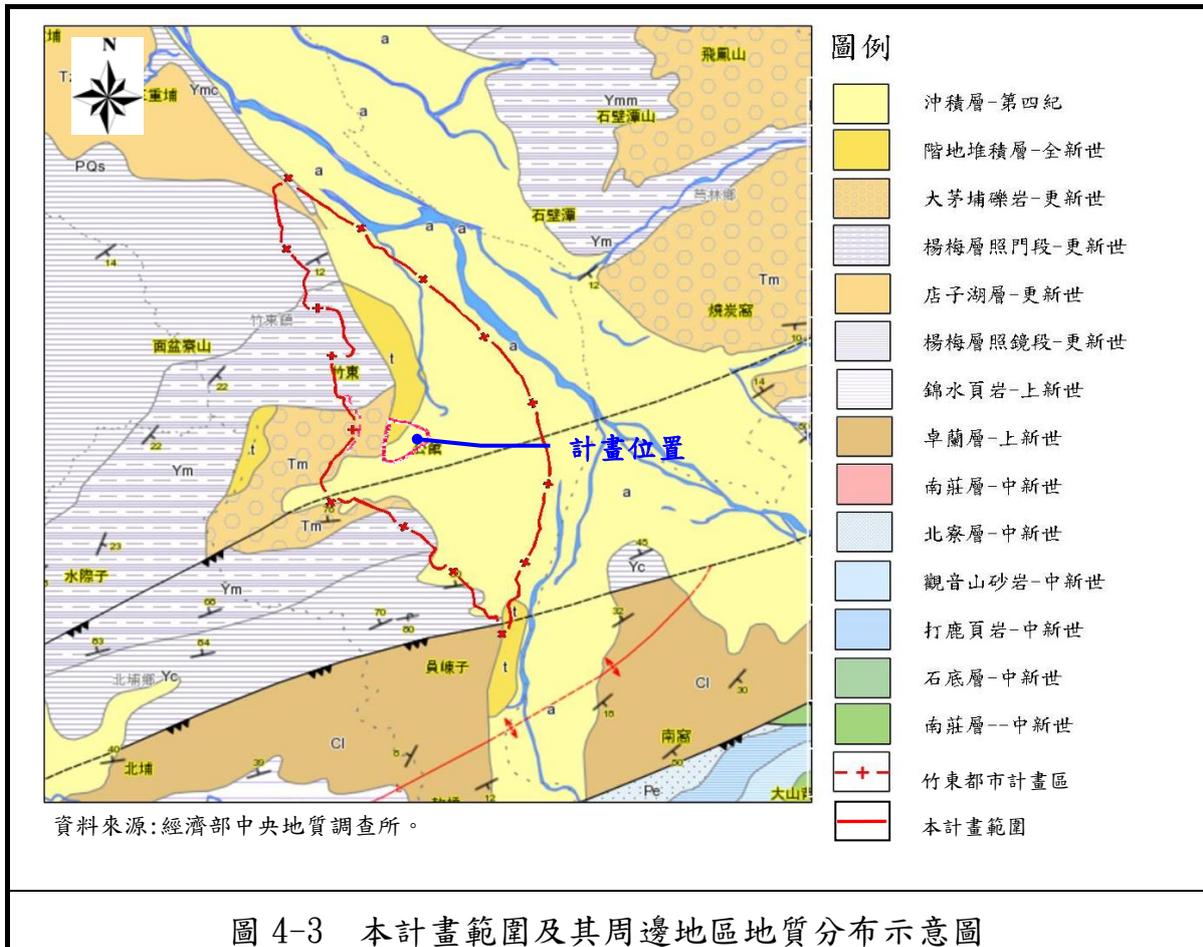
#### (一)地質及土壤

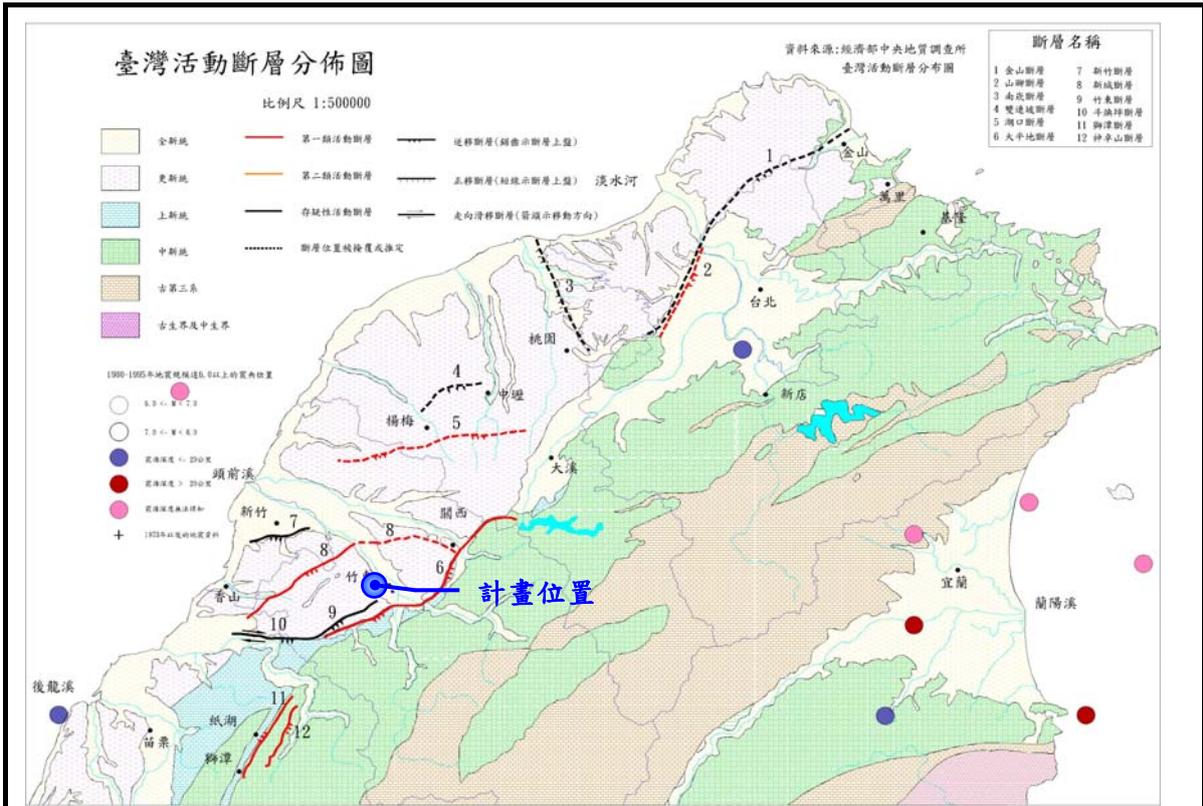
計畫區地質屬於第四紀沖積土，部分為全新世的階地堆積層(詳圖 4-3)，無潛在地質災害區，地質狀況良好。計畫區土壤以新竹平原之沖積土為主，由河川運積而成，主要成分為黏土、粉砂、砂及礫石，土壤呈酸性至中性，計畫區地層上方土層為棕黃色沉泥質細砂及灰色沉泥質粘土，厚度在 0.2 至 2.7 公尺不等，地層之下則多為棕黃色卵礫石層，由表層至地下 50 公尺處承载力每平方公尺均超過 30 噸以上，承载力基礎良好。

## (二)斷層帶

依中央地質調查所出版的五十萬分之一台灣活動斷層分佈圖顯示，竹東都市計畫區內有竹東斷層經過，竹東斷層位居大平地斷層之東北方呈北東走向，為一向斜斷層，其本為向斜構造，由於岩層受到應力擠推而於向斜軸部附近產生斷裂。此外，竹東斷層亦屬逆衝的性質，斷面以高角度向東南傾斜，層位落差不大在二、三十公尺內。

竹東斷層兩翼上覆的紅土化階地面均向斜軸傾斜，顯示竹東向斜在更新世晚期仍持續作用，竹東斷層尚未發現更新世晚期的活動證據，暫列為存疑性活動斷層。





資料來源:經濟部中央地質調查所。

圖 4-4 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)

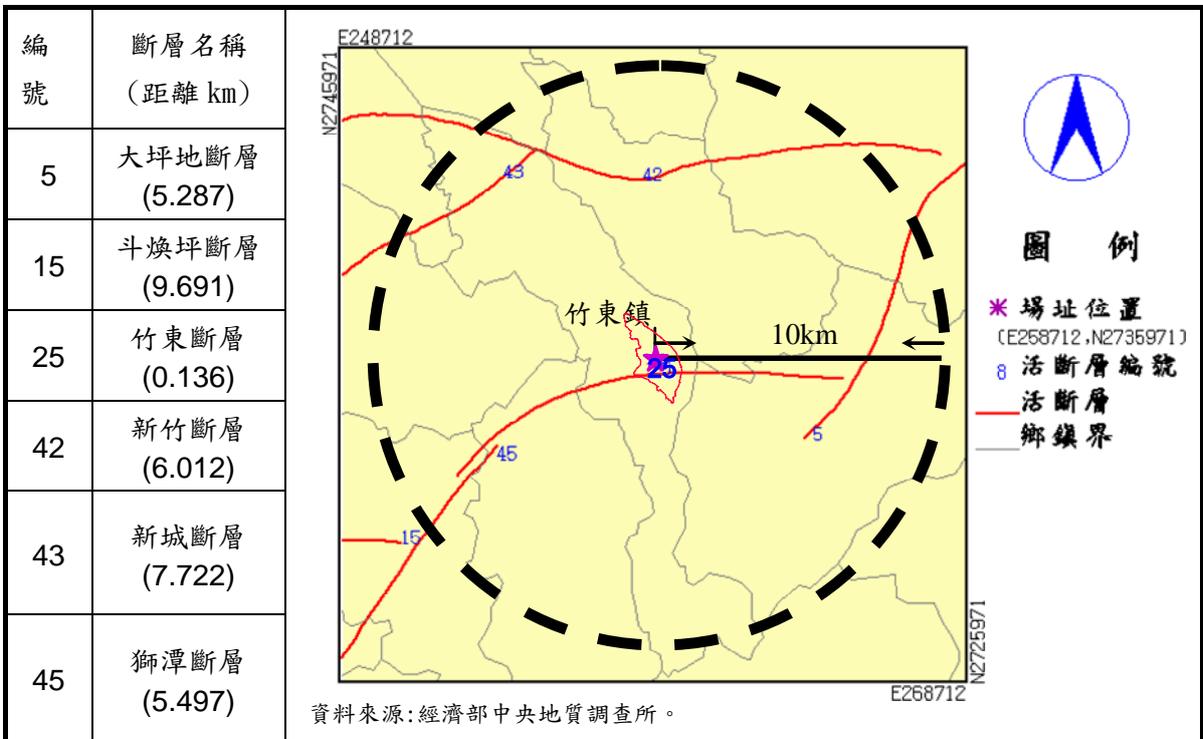


圖 4-5 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)

## 貳、社會經濟環境現況

### 一、人口

#### (一)人口成長與變遷

##### 1. 竹東鎮及新竹縣、市人口成長比較

本計畫以過去 15 年之人口歷史資料，分別比較竹東鎮及新竹縣市之人口成長及分布情形，以確實了解人口發展趨勢，作為計畫人口及土地使用發展總量之檢討依據。

整體而言，過去 15 年的新竹縣市人口呈現平穩成長趨勢，就總人口成長率而言，新竹縣、市之人口平均成長率近 10 年皆大於 1.00%，竹東鎮近 5 年來人口數量持平。

以自然增加率及社會增加兩層面分析，新竹縣、市過去 15 年之自然增加率降低，社會增加率皆上升。竹東鎮人口自然增加率之趨勢與新竹縣、市相同，惟社會增加率之下降幅度升高，詳如表 4-1 所示。

##### 2. 計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

新竹縣內除竹北市近 15 年之人口平均成長率達到 4.37% 超越全縣平均外，其餘各市鄉鎮人口成長排序中，竹東鎮排名第五(成長率 0.19%)，相較之下發展潛力佳。

##### 3. 竹東都市計畫區人口

竹東都市計畫區之計畫範圍共涉及 16 里，包含中山里、竹東里、忠孝里、東華里、南華里及榮樂里之全部範圍，與上館里、大鄉里、中正里、五豐里、仁愛里、東寧里、員嶼里、商華里、榮華里及雞林里之部分範圍。

與新竹縣及竹東鎮相比，其民國 91~97 年之人口數皆顯示逐年成長，惟至 98 年後人口已呈負成長，顯示如何透過相關建設之投入，以再造竹東鎮之榮景，乃為重點之一。

##### 4. 本計畫範圍人口成長分析

本計畫範圍依範圍界定係位於大鄉里，區內人口分布主要位於大林路以東、文林路以南及大林路以北一帶之區域，經地形測量圖及土地使用現況調查估計本計畫範圍內現居人口數約為 1,815 人。

表 4-1 竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表

民國	竹東鎮				新竹縣				新竹市			
	人口數 (人)	增加率(%)			人口數 (人)	增加率(%)			人口數 (人)	增加率(%)		
		總增 加率	自然 增加 率	社會 增加 率		總增 加率	自然 增加 率	社會 增加 率		總增 加率	自然 增加 率	社會 增加 率
91	91,272	2.15	-	-	452,679	1.43	0.86	0.57	378,797	1.46	0.80	0.66
92	92,743	1.61	-	-	459,287	1.45	0.72	0.73	382,897	1.08	0.67	0.41
93	93,993	1.35	-	-	467,246	1.72	0.65	1.07	386,950	1.05	0.71	0.35
94	94,789	0.85	0.52	0.32	477,677	2.21	0.55	1.66	390,692	0.96	0.62	0.35
95	95,824	1.09	0.51	0.57	487,692	2.07	0.61	1.46	394,757	1.04	0.72	0.32
96	96,546	0.75	0.53	-0.20	495,821	1.65	0.65	1.00	399,035	1.08	0.71	0.37
97	97,086	0.56	0.51	0.05	503,273	1.49	0.58	0.91	405,371	1.58	0.75	0.83
98	97,089	0.00	0.38	-0.38	510,882	1.51	0.57	0.94	411,587	1.52	0.76	0.76
99	96,751	-0.35	0.24	-0.59	513,015	0.42	0.32	0.10	415,344	0.91	0.62	0.29
100	96,421	-0.34	0.25	-0.59	517,641	0.90	0.39	0.51	420,052	1.13	0.73	0.40
101	96,594	0.18	0.43	-0.25	523,993	1.22	0.54	0.68	425,071	1.19	0.90	0.29
102	96,326	-0.28	0.18	-0.46	530,486	1.23	0.36	0.87	428,483	0.80	0.62	0.18
103	96,059	-0.49	-0.01	-0.48	537,630	1.34	0.40	0.94	431,988	0.81	0.69	0.13
104	96,311	0.26	0.15	0.11	542,042	0.82	0.38	0.44	434,060	0.48	0.56	-0.08
105	96,817	0.52	0.11	0.41	547,481	1.00	0.32	0.68	437,337	0.75	0.43	0.32
91-95 平均	-	0.96	0.52	0.45	-	1.78	0.68	1.10	-	1.12	0.70	0.42
96-100 平均	-	0.04	0.38	-0.34	-	1.19	0.50	0.69	-	1.24	0.71	0.53
101-105 平均	-	0.04	0.17	-0.13	-	1.12	0.40	0.72	-	0.81	0.64	0.17
總平均	-	0.19	0.32	-0.12	-	1.36	0.53	0.84	-	1.06	0.69	0.37

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

表 4-2 本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國	竹東鎮		新竹縣		竹北市		關西鎮		新埔鎮		湖口鄉		橫山鄉		新豐鄉		芎林鄉		寶山鄉		北埔鄉		峨眉鄉	
	人口數 (人)	增加 率(%)	人口 數(人)	增加 率(%)																				
91	91,272	2.15	378,797	1.46	95,896	3.32	32,849	0.44	36,591	-0.23	69,728	1.91	14,952	-0.89	47,364	0.83	20,795	-0.49	13,099	0.28	10,554	-0.51	6,363	-0.67
92	92,743	1.61	382,897	1.08	100,096	4.38	32,887	0.12	36,529	-0.17	70,535	1.16	14,866	-0.58	47,954	1.25	20,662	-0.64	13,146	0.36	10,525	-0.27	6,344	-0.30
93	93,993	1.35	386,950	1.05	105,651	5.55	32,759	-0.39	36,378	-0.41	71,420	1.25	14,778	-0.59	48,823	1.81	20,551	-0.54	13,300	1.17	10,531	0.06	6,233	-1.75
94	94,789	0.85	390,692	0.96	112,175	6.18	32,896	0.42	36,291	-0.24	72,363	1.32	14,864	0.58	50,311	3.05	20,615	0.31	13,554	1.91	10,572	0.39	6,260	0.43
95	95,824	1.09	394,757	1.04	119,720	6.73	32,713	-0.56	36,242	-0.14	73,418	1.46	14,797	-0.45	51,029	1.43	20,744	0.63	13,807	1.87	10,456	-1.1	6,187	-1.17
96	96,546	0.75	399,035	1.08	126,255	5.46	32,673	-0.12	36,102	-0.39	74,214	1.08	14,635	-1.1	51,664	1.24	20,778	0.16	13,788	-0.14	10,341	-1.1	6,154	-0.53
97	97,086	0.56	405,371	1.57	132,136	4.66	32,451	-0.68	36,085	-0.05	75,066	1.15	14,590	-0.31	52,334	1.3	20,879	0.49	13,748	-0.29	10,262	-0.76	6,062	-1.50
98	97,089	0	411,587	1.53	137,861	4.33	32,431	-0.06	36,012	-0.2	75,546	0.64	14,772	0.01	52,761	0.82	20,963	0.4	13,998	1.82	10,289	0.26	6,133	1.17
99	96,751	-0.35	415,344	0.42	141,852	2.89	31,775	-2.02	35,495	-1.44	75,408	-0.18	14,368	-2.73	53,288	1.00	20,778	-0.88	14,078	0.57	10,119	-1.65	5,999	-2.18
100	96,421	-0.34	420,052	0.90	146,826	3.51	31,553	-0.70	35,240	-0.72	75,921	0.68	14,200	-1.17	53,610	0.60	20,519	-1.25	14,106	0.20	9,994	-1.24	5,904	-1.58
101	96,594	0.18	425,071	1.22	152,617	3.94	31,239	-1.00	34,960	-0.79	76,501	0.76	14,013	-1.32	54,427	1.52	20,354	-0.80	14,085	-0.15	9,883	-1.11	5,831	-1.24
102	96,326	-0.28	530,486	1.23	158,849	4.00	30,919	-1.03	34,674	-0.82	76,753	0.33	13,912	-0.72	55,386	1.75	20,256	-0.48	14,103	0.13	9,838	-0.46	5,764	-1.16
103	96,059	-0.49	537,630	1.34	165,118	3.87	30,751	0.25	34,427	-0.72	77,210	0.59	13,810	-0.43	55,826	0.29	20,301	1.40	14,365	1.67	9,784	-0.31	5,744	-0.35
104	96,311	0.26	542,042	0.82	170,790	3.38	29,936	-2.69	34,111	-0.92	77,280	0.09	13,515	-2.16	56,125	0.53	20,284	-0.08	14,325	-0.28	9,691	-0.96	5,642	-1.79
105	96,817	0.52	547,481	1.00	176,604	3.35	29,408	-1.78	33,737	-1.10	77,524	0.32	13,298	-1.62	56,452	0.58	20,165	-0.59	14,378	0.37	9,531	-1.66	5,593	-0.87
91-95 平均	-	0.96	-	1.78	-	5.23	-	0.01	-	-0.24	-	1.42	-	-0.39	-	1.67	-	-0.15	-	1.12	-	-0.29	-	-0.69
96-100 平均	-	0.04	-	1.19	-	4.17	-	-0.72	-	-0.56	-	0.67	-	-1.06	-	0.99	-	-0.22	-	0.43	-	-0.90	-	-0.92
101-105 平均	-	0.04	-	1.12	-	3.71	-	-1.25	-	-0.87	-	0.42	-	-1.25	-	0.93	-	-0.11	-	0.35	-	-0.90	-	-1.08
總平均	-	0.19	-	1.36	-	4.37	-	-0.65	-	-0.56	-	0.84	-	-0.90	-	1.20	-	-0.16	-	0.63	-	-0.69	-	-0.90

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

表 4-3 竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表

年別	新竹縣			竹東鎮			竹東都市計畫區		
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
91	452,679	6,379	1.43	91,272	1,925	2.15	60,607	1,142	1.92
92	459,287	6,608	1.46	92,743	1,471	1.61	61,527	920	1.52
93	467,246	7,959	1.73	93,993	1,250	1.35	62,297	770	1.25
94	477,677	10,431	2.23	94,789	796	0.85	62,836	539	0.87
95	487,692	10,015	2.10	95,824	1,035	1.09	63,357	521	0.83
96	495,821	8,129	1.67	96,546	722	0.75	63,941	584	0.92
97	503,273	7,452	1.50	97,086	540	0.56	64,172	231	0.36
98	510,882	7,609	1.51	97,089	3	0.00	63,963	-209	-0.33
99	513,015	2,133	0.42	96,751	-338	-0.35	63,686	-277	-0.43
100	517,641	4,626	0.90	96,421	-330	-0.34	63,453	-233	-0.37
101	523,993	6,352	1.23	96,594	173	0.18	63,556	103	0.16
102	530,486	6,493	1.23	96,326	-268	-0.28	63,233	-323	-0.51
103	537,630	7,144	1.34	96,059	-267	-0.49	62,788	-445	-0.70
104	542,042	4,412	0.82	96,311	252	0.26	62,665	-123	-0.19
105	547,481	5,439	1.00	96,817	506	0.52	62,401	-264	-0.42
91-95 平均	-	8,278	1.79	-	1,295	0.96	-	778	1.28
96-100 平均	-	5,990	1.20	-	119	0.04	-	19	0.03
101-105 平均	-	5,872	1.10	-	56	0.04	-	-289	-0.46
總平均	-	6,745	1.37	-	498	0.19	-	196	0.33

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

註：計畫區人口係以計畫區範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

## (二)人口結構

新竹縣、市之人口結構比例以 15-64 歲之勞動力為主，65 歲以上之老年人口比例，新竹縣較新竹市高出近 1%。在竹東鎮方面，青壯年人口有增加的趨勢，其扶養比例低於新竹縣及新竹市。少子化及老年化趨勢在三個地區範圍內皆可由老化指數的升高明顯看出，詳表 4-4。

表 4-4 竹東鎮及新竹縣、市年齡結構表

年別	新竹市(%)					新竹縣(%)					竹東鎮(%)				
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	老化 指數	扶養 比	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	老化 指數	扶養 比	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	老化 指數	扶養 比
96	20.52	70.27	9.21	44.88	42.31	20.66	68.21	11.12	53.82	46.59	21.54	67.58	10.89	50.56	47.99
97	20.09	70.62	9.29	46.24	41.60	20.13	68.68	11.20	55.64	45.62	20.82	68.14	11.04	53.03	46.76
98	19.68	70.95	9.37	47.61	40.94	19.53	69.20	11.28	57.76	44.52	20.08	68.67	11.25	56.03	45.62
99	19.13	71.48	9.39	49.09	39.90	18.91	69.94	11.15	58.96	42.98	19.09	69.69	11.22	58.77	43.49
100	18.73	71.83	9.44	50.40	39.22	18.34	70.58	11.08	60.41	41.68	18.25	70.51	11.24	61.59	41.82
101	18.48	71.93	9.59	51.89	39.02	17.88	71.06	11.06	61.86	40.73	17.41	71.18	11.41	65.54	40.49
102	18.27	71.92	9.81	53.70	39.00	17.62	71.29	11.09	62.96	40.27	16.80	71.58	11.62	69.16	39.70
103	18.07	71.81	10.12	56.00	39.30	17.60	72.37	11.37	64.61	40.03	16.28	71.52	11.92	73.18	39.43
104	17.69	71.81	10.50	59.36	39.30	17.31	73.19	11.68	67.47	39.61	15.56	72.15	12.27	78.87	38.57
105	17.44	71.55	11.01	63.11	39.76	17.28	73.85	12.07	69.84	39.75	15.14	72.70	12.67	83.67	38.25

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

## (三)戶數及戶量

近 15 年來新竹縣、市及竹東鎮之戶數均呈穩定成長情形，近 15 年平均成長率均在 2% 以上，其中新竹縣近 15 年來之戶數成長率均居三者之冠，惟觀察新竹縣、市及竹東鎮之戶量變動趨勢，然已呈現逐年緩慢下降趨勢，此現象應受小家庭之社會趨勢影響所致，詳表 4-5。

表 4-5 竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表

年別	新竹市			新竹縣			竹東鎮		
	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)
91	118,570	2.95	3.19	123,262	3.21	3.67	25,738	3.61	3.55
92	120,984	2.04	3.16	127,128	3.14	3.61	26,463	2.82	3.50
93	123,246	1.87	3.14	132,120	3.93	3.54	27,150	2.60	3.46
94	125,824	2.09	3.11	137,804	4.30	3.47	27,692	2.00	3.42
95	127,731	1.52	3.09	143,102	3.84	3.41	28,222	1.91	3.40
96	130,420	2.11	3.06	147,635	3.17	3.36	28,795	2.03	3.35
97	133,957	2.71	3.03	152,886	3.56	3.29	29,512	2.49	3.29
98	138,505	3.40	2.97	157,821	3.23	3.24	30,167	2.22	3.22
99	142,057	2.56	2.92	161,237	2.16	3.18	30,648	1.59	3.16
100	145,517	2.44	2.89	165,495	2.64	3.13	31,092	1.45	3.10
101	149,056	2.43	2.85	170,476	3.01	3.07	31,661	1.83	3.05
102	152,163	2.08	2.82	174,836	2.56	3.03	31,949	0.91	3.01
103	155,139	1.96	2.78	179,147	2.47	3.00	32,276	1.02	2.98
104	157,586	1.58	2.75	183,110	2.21	2.96	32,817	1.68	2.93
105	160,460	1.82	2.73	187,439	2.36	2.92	33,494	2.06	2.89
91-95 平均	-	2.09	3.14	-	3.68	3.54	-	2.59	3.47
96-100 平均	-	2.64	2.97	-	2.95	3.24	-	1.96	3.22
101-105 平均	-	1.97	2.79	-	2.52	3.00	-	1.50	2.97
總平均	-	2.24	2.97	-	3.05	3.26	-	2.01	3.22

資料來源：新竹縣、市統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

## 二、產業經濟

### (一)新竹縣產業發展分析

#### 1. 新竹縣產業結構

由近十年新竹縣就業人口資料顯示，新竹縣整體就業人口由 21.4 萬人成長到 25.1 萬人，平均成長率為 1.81%。一級產業就業人口成長持平，而二、三級產業就業人口呈現穩定成長，其中二級產業就業人口數占全縣就業人口數一半以上，詳表 4-6。

表 4-6 新竹縣近十年就業人口分析表

項目	一級產業		二級產業		三級產業		新竹縣 就業人 口數 (千人)	新竹縣 就業人 口數成 長率 (%)
	人數 (千人)	占就業 人口數 (%)	人數 (千人)	占就業 人口數 (%)	人數 (千人)	占就業 人口數 (%)		
96	7	3.36	106	49.55	101	47.09	214	-
97	6	2.72	110	50.76	101	46.52	217	1.40
98	5	2.26	112	52.78	95	44.96	212	-2.30
99	7	3.10	115	51.35	102	45.55	224	5.66
100	6	2.70	116	49.86	110	47.43	232	3.57
101	6	2.64	120	51.24	108	46.11	235	1.29
102	6	2.72	125	52.68	106	44.60	238	1.28
103	8	3.43	124	50.87	111	45.70	243	2.10
104	7	3.03	127	51.38	113	45.59	247	1.65
105	7	2.73	131	52.10	113	45.17	251	1.62
96-100 平均	-	-	-	-	-	-	-	2.08
96-105 平均	-	-	-	-	-	-	-	1.81

資料來源：中華民國統計資訊網(<http://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/Dialog/statfile9.asp>)。

#### 2. 竹東鎮工商及服務業經營概況

##### (1)場所單位數成長情形

民國 105 年竹東鎮產業結構以服務業占多數，服務業部門則以批發及零售業場所最多(37.48%)；工業部門以營造業有較高的比例(10.29%)。竹東鎮在 100-105 年平均場所單位數成長率約 8.62%，服務業部門於 100-105 年呈現正成長，成長率為 9.57%，工業部門呈現正成長，成長率為 4.90%。

由於竹東鎮為新竹縣平原山地接壤的山麓地帶，為鄰近鄉鎮交通樞紐及商品集散中心，產業活動多為正成長。100、105 年度竹東鎮和新竹縣工商及服務業年底場所單位數變化情形如表 4-7。

表 4-7 100、105 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底場所單位比較表

項目	竹東鎮					新竹縣					
	100 年		105 年		成長率 (%)	100 年		105 年		成長率 (%)	
	家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)		家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)		
工業部門	礦業及土石採取業	7	0.18	4	0.10	-42.86	24	0.10	13	0.05	-45.83
	製造業	373	9.83	356	8.64	-4.56	3,038	13.15	3,373	12.35	11.03
	電力及燃氣供應業	2	0.05	3	0.07	50.00	15	0.06	38	0.14	153.33
	用水供應及污染整治業	30	0.79	27	0.66	-10.00	142	0.61	151	0.55	6.34
	營造業	364	9.59	424	10.29	16.48	2,134	9.24	2,821	10.33	32.19
	小計	776	20.45	814	19.75	4.90	5,353	23.18	6,396	23.42	19.48
服務業部門	批發及零售業	1,460	38.47	1,545	37.48	5.82	8,987	38.91	9,913	36.29	10.30
	運輸及倉儲業	129	3.40	144	3.49	11.63	665	2.88	726	2.66	9.17
	住宿及餐飲業	405	10.67	494	11.98	21.98	2,543	11.01	3,396	12.43	33.54
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	30	0.79	39	0.95	30.00	191	0.83	280	1.03	46.60
	金融、保險業及社會強制性安全	60	1.58	61	1.48	1.67	388	1.68	544	1.99	40.21
	不動產業	58	1.53	70	1.70	20.69	494	2.14	750	2.75	51.82
	專業、科學及技術服務業	125	3.29	128	3.11	2.40	759	3.29	938	3.43	23.58
	支援服務業	90	2.37	91	2.21	1.11	502	2.17	502	1.84	0.00
	教育服務業	52	1.37	92	2.23	76.92	348	1.51	623	2.28	79.02
	醫療保健及社會工作服務業	139	3.66	117	2.84	-15.83	613	2.65	563	2.06	-8.16
	藝術、娛樂及休閒服務業	61	1.61	70	1.70	14.75	320	1.39	344	1.26	7.50
	其他服務業	410	10.80	457	11.09	11.46	1,931	8.36	2,339	8.56	21.13
	小計	3,019	79.55	3,308	80.25	9.57	17,741	76.82	20,918	76.58	17.91
總計	3,795	100.00	4,122	100.00	8.62	23,094	100.00	27,314	100.00	18.27	

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查報告書、民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

註：1. 資訊及通訊傳播業於 105 年變更為出版、影音製作、傳播及資訊服務業。

2. -：表示無數值。

3. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

## (2) 從業員工數成長情形

竹東鎮 105 年之服務業部門之從業員工數較多(69.33%)，工業部門從業員工 7,474 人(占竹東鎮從業員工數 30.67%)，其中以製造

業 5,248 人最多人(占竹東鎮從業員工數 21.54%)；服務業部門從業員工數 16,892 人，以專業、科學及技術服務業 6,383 人最多(占竹東鎮從業員工 26.20%)。100-105 年平均從業員工數成長率明顯成長，其中工業部門有從業員工成長持平；服務業部門平穩成長，尤以專業、科學及技術服務業、教育服務業與住宿及餐飲業最明顯。100、105 年度竹東鎮和新竹縣工商及服務業年底從業員工數變化情形如表 4-8。

表 4-8 100、105 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底從業員工數比較表

項目	竹東鎮					新竹縣					
	100 年		105 年		成長率 (%)	100 年		105 年		成長率 (%)	
	人	百分比 (%)	人	百分比 (%)		人	百分比 (%)	人	百分比 (%)		
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	-	(D)	-	-	372	0.19	(D)	-	-
	製造業	5,708	33.76	5,248	21.54	-8.06	113,495	56.59	139,097	55.72	22.56
	電力及燃氣供應業	(D)	-	(D)	-	-	332	0.17	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	99	0.59	112	0.46	13.13	779	0.39	683	0.27	-12.32
	營造業	1,619	9.58	2,114	8.68	30.57	11,006	5.49	13,245	5.31	20.34
	小計	7,426	43.93	7,474	30.67	0.65	125,984	62.81	153,025	61.30	21.46
服務業部門	批發及零售業	3,574	21.14	3,794	15.57	6.16	29,443	14.68	33,115	13.26	12.47
	運輸及倉儲業	812	4.80	709	2.91	-12.68	5,557	2.77	5,721	2.29	2.95
	住宿及餐飲業	853	5.05	1,269	5.21	48.77	8,179	4.08	12,368	4.95	51.22
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	195	1.15	228	0.94	16.92	1,284	0.64	2,099	0.84	63.47
	金融、保險業及社會強制性安全	565	3.34	550	2.26	-2.65	3,581	1.79	3,684	1.48	2.88
	不動產業	204	1.21	276	1.13	35.29	2,433	1.21	2,746	1.10	12.86
	專業、科學及技術服務業	307	1.82	6,383	26.20	1979.15	3,901	1.94	11,088	4.44	184.23
	支援服務業	478	2.83	511	2.10	6.90	7,118	3.55	8,359	3.35	17.43
	教育服務業	230	1.36	560	2.30	143.48	1,746	0.87	3,948	1.58	126.12
	醫療保健及社會工作服務業	1,569	9.28	1,802	7.40	14.85	6,454	3.22	7,100	2.84	10.01
	藝術、娛樂及休閒服務業	120	0.71	120	0.49	0.00	1,469	0.73	2,220	0.89	51.12
	其他服務業	573	3.39	690	2.83	20.42	3,420	1.71	4,172	1.67	21.99
	小計	9,480	56.07	16,892	69.33	78.19	74,585	37.19	96,620	38.70	29.54
總計	16,906	100.00	24,366	100.00	44.13	200,569	100.00	249,645	100.00	24.47	

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查報告書、民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

註：1. 資訊及通訊傳播業於 105 年變更為出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。

2. -：表示無數值。

3. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

### (3)生產總額成長情形

竹東鎮 105 年生產總額以服務業部門為主，全年生產總額約 363 億元(占竹東鎮生產總額 60.55%)，其中以專業、科學及技術服務業創造 217 億元(占竹東鎮生產總額 36.14%)，工業部門創造 205 億元生產總額(占竹東鎮生產總額 34.25%)，其中以製造業創造 147 億元(占竹東鎮生產總額 24.56%)最多。竹東鎮 100-105 年平均生產總額成長率為 84.69%高於新竹縣 26.09%，其中工業及服務業部門均為正成長，成長率分別為 6.17%及 176.68%，詳表 4-9。

表 4-9 100、105 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業全年生產總額比較表

項目	竹東鎮					新竹縣					
	100 年		105 年		成長率 (%)	100 年		105 年		成長率 (%)	
	百萬元	百分比 (%)	百萬元	百分比 (%)		百萬元	百分比 (%)	百萬元	百分比 (%)		
工業部門	礦業及土石採取業	-	-	(D)	-	-	3,324	0.40	(D)	-	-
	製造業	15,539	47.88	14,720	24.56	-5.27	654,759	78.57	830,109	79.00	26.78
	電力及煤氣供應業	-	-	(D)	-	-	14,314	1.72	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	312	0.96	428	0.71	37.13	3,647	0.44	3,161	0.30	-13.32
	營造業	3,487	10.74	5,383	8.98	54.38	30,861	3.70	40,525	3.86	31.31
	小計	19,339	59.58	20,532	34.25	6.17	706,906	84.83	873,795	83.16	23.61
服務業部門	批發及零售業	3,789	11.67	3,478	5.80	-8.21	47,652	5.72	50,899	4.84	6.81
	運輸及倉儲業	1,162	3.58	1,068	1.78	-8.12	11,225	1.35	12,692	1.21	13.07
	住宿及餐飲業	851	2.62	1,567	2.61	84.19	9,286	1.11	15,804	1.50	70.19
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	728	2.24	1,357	2.26	86.39	4,157	0.50	6,826	0.65	64.21
	金融、保險業及社會強制性安全	2,264	6.98	2,453	4.09	8.37	14,357	1.72	17,459	1.66	21.60
	不動產業	367	1.13	496	0.83	35.17	6,899	0.83	11,828	1.13	71.44
	專業、科學及技術服務業	482	1.49	21,666	36.14	4395.09	11,763	1.41	35,506	3.38	201.84
	支援服務業	417	1.28	592	0.99	42.05	5,494	0.66	6,519	0.62	18.65
	教育服務業	174	0.54	365	0.61	109.53	1,287	0.15	2,563	0.24	99.12
	醫療保健及社會工作服務業	2,186	6.74	2,397	4.00	9.64	8,384	1.01	9,501	0.90	13.32
	藝術、娛樂及休閒服務業	138	0.43	88	0.15	-36.09	2,041	0.24	2,650	0.25	29.82
	其他服務業	560	1.73	768	1.28	37.06	3,916	0.47	4,724	0.45	20.62
	小計	13,118	40.42	36,295	60.55	176.68	126,460	15.17	176,969	16.84	39.94
總計	32,457	100.00	59,946	100.00	84.69	833,366	100.00	1,050,764	100.00	26.09	

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查報告書、民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

註：1. 資訊及通訊傳播業於 105 年變更為出版、影音製作、傳播及資訊服務業。

2. -：表示無數值。

3. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

### 3. 小結

105 年竹東鎮產業發展資料顯示，工業部門從業員工數佔竹東鎮整體員工數比例下降，場所單位數佔竹東鎮整體產業 19.75%(成長率 4.90%)，可知竹東鎮工業部門面臨轉形，且場所單位及從業員工數竹東鎮成長幅度較新竹縣小，顯示竹東工業活動潛能較新竹縣整體低；服務業部門從業員工數佔竹東鎮整體員工數 78.19%，場所單位數佔竹東鎮整體產業 80.25%，且生產總額從 100 年佔竹東鎮整體產業 40.42%到 105 年佔竹東鎮整體產業 60.55%，說明竹東鎮已進入服務業為主之產業結構。

## 參、土地使用現況

### 一、住宅區

現行計畫劃設住宅區，計畫面積 7.2435 公頃，現況土地使用以住宅、商業使用為主，臨中正南路一側則多為雜林草地使用，使用面積約 6.7940 公頃，開闢率約 93.79%。

### 二、商業區

現行計畫劃設商業區，計畫面積 1.5047 公頃，現況土地使用以竹東慈濟共修會及其附屬停車場使用為主，使用面積約 0.5850 公頃，開闢率約 38.87%。



1.計畫區北側與竹東高中交界處



2.大林路兩側住宅區現況



3.大林路西側商業區現況



4.竹東慈濟共修會



5.中正南路西側住宅區現況



6.機(二)用地現況

圖4-6 計畫範圍及其周邊地區土地使用現況示意圖

## 肆、公共設施現況

### 一、機關用地

現行計畫劃設機關用地二處，計畫面積 0.3827 公頃，現況均尚未開闢。

### 二、公園用地

現行計畫劃設公園用地二處，計畫面積 0.4422 公頃，現況均尚未開闢。

### 三、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地二處，計畫面積 0.4384 公頃，兒(一)用地已開闢現況作竹東鎮立托兒所使用，兒(二)用地部分開闢作遊憩設施使用，開闢面積約 0.3667 公頃，開闢率約 83.64%。

### 四、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地三處，計畫面積 0.2298 公頃，現況除綠(三)用地尚未開闢外，其餘均已開闢。

### 五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地二處，計畫面積 0.2263 公頃，現況均尚未開闢。

### 六、天然氣減壓站用地

現行計畫劃設天然氣減壓站用地二處，計畫面積 0.0064 公頃，現況均已開闢。

### 七、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地，計畫面積 0.0360 公頃，現況部分已開闢，開闢面積約 0.0339 公頃，開闢率約 94.09%。

### 八、道路用地

現行計畫劃設道路用地，計畫面積 2.2128 公頃，現況部分已開闢，開闢面積約 1.8229 公頃，開闢率約 82.38%。

表 4-10 計畫範圍公共設施開闢狀況分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機(一)	0.0826	未開闢	0.0000	0.00	現況為竹東高中
	機(二)	0.3001	未開闢	0.0000	0.00	現況部分為遊憩設施
	小計	0.3827	-	0.0000	0.00	
公園用地	公(一)	0.3015	未開闢	0.0000	0.00	
	公(二)	0.1407	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.4422	-	0.0000	0.00	
兒童遊樂場 用地	兒(一)	0.2397	已開闢	0.2397	100.00	竹東鎮立托兒所
	兒(二)	0.1987	部分開闢	0.1270	63.91	現況部分為遊憩設施
	小計	0.4384	-	0.3667	83.64	
綠地用地	綠(一)	0.0650	已開闢	0.0650	100.00	
	綠(二)	0.1147	已開闢	0.1147	100.00	
	綠(三)	0.0501	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.2298	-	0.0000	0.00	
停車場用地	停(一)	0.1538	未開闢	0.0000	0.00	
	停(二)	0.0725	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.2263	-	0.0000	0.00	
天然氣減壓 站用地	氣(一)	0.0032	已開闢	0.0032	100.00	現況為中油使用
	氣(一)	0.0032	已開闢	0.0032	100.00	現況為中油使用
	小計	0.0064	-	0.0064	100.00	
人行步道用地		0.0360	部分開闢	0.0339	94.09	
道路用地		2.2128	部分開闢	1.8229	82.38	
總計		3.9746	-	2.2235	55.94	

資料來源：本計畫調查整理。

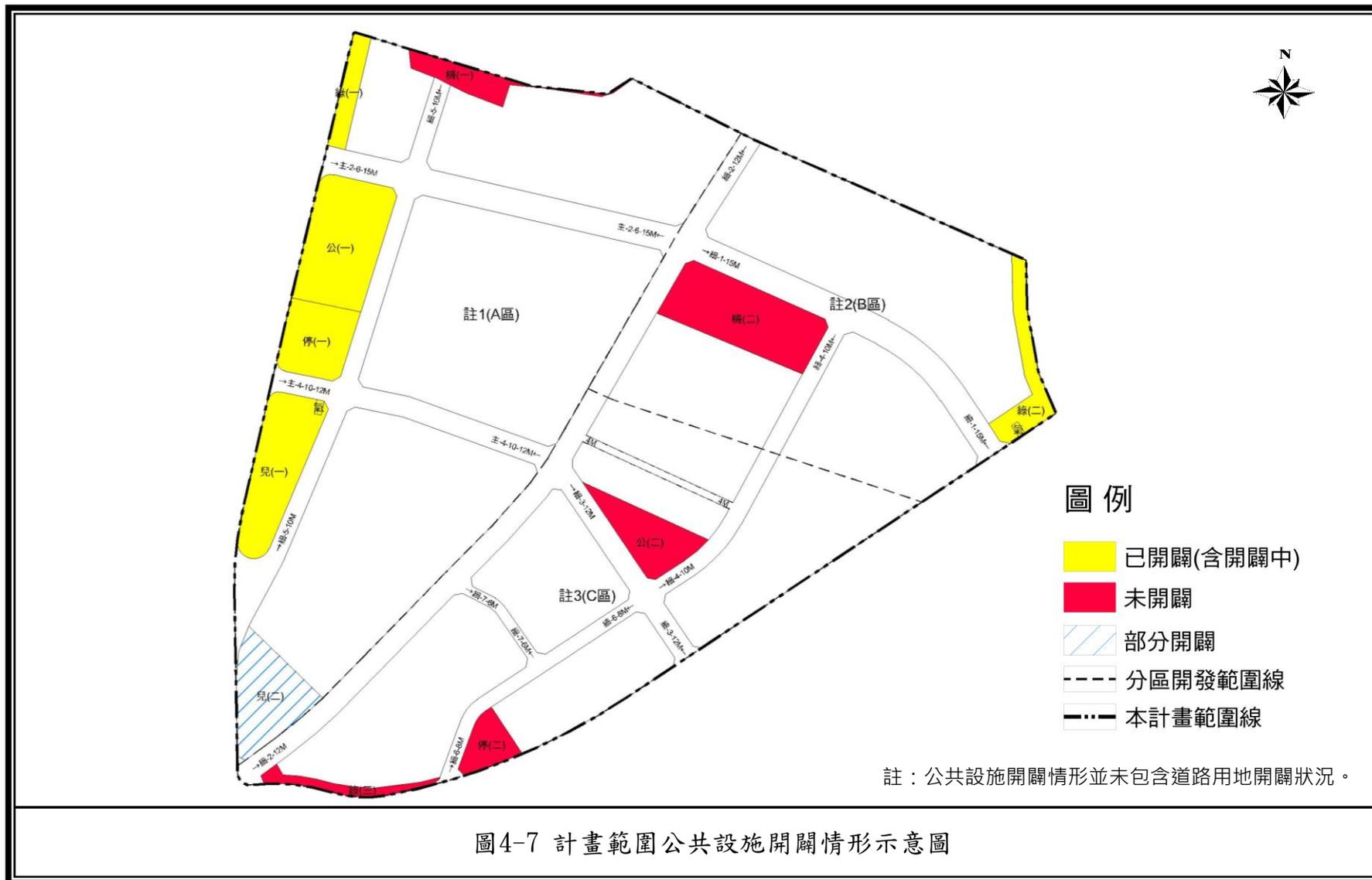


圖4-7 計畫範圍公共設施開闢情形示意圖

## 伍、交通系統現況

本計畫區現況交通系統主要由道路系統以及包括公路客運及鐵路客運在內之大眾運輸系統所組成，茲分別針對各交通系統概況介紹於后。

### 一、大眾運輸系統

本計畫區周邊主要之大眾運輸系統包括軌道客運與公路客運兩大系統，茲分別說明如后。

#### (一)軌道客運

台鐵內灣支線行經本計畫區東北側，本計畫區距竹東車站約 5 分鐘車程，竹東車站為竹東地區最重要之大眾運輸場站，屬二等站，主要停靠新竹或竹中往返內灣之區間車，單日往內灣方向列車約 17 班次，往新竹、竹中方向列車則約有 20 班次，為經軌道運輸進出竹東之主要門戶。

#### (二)公路客運

本計畫區南側緊鄰新竹客運，北側約 600 公尺處為國光客運，一般公路客運於竹東市區路段營運路線多集中行駛東寧路。

表 4-11 本計畫區周邊客運營運路線概況表

營運業者	路線編號	營運路線	發車間距	備註
國光客運	1820	台北-二高-竹東	固定班次	國道客運
新竹客運	5608	新竹-下公館(經關東橋、竹東)	固定班次	
新竹客運	5609	竹東-珊瑚湖線(經北埔)	固定班次	
新竹客運	5610	竹東-北埔	固定班次	
新竹客運	5625	竹東-那羅(經梅花七鄰)	固定班次	
新竹客運	5626	竹東-獅山	固定班次	
新竹客運	5627	竹東-小南坑(經北埔)	固定班次	
新竹客運	5628	竹東-五峰(經上坪)	固定班次	
新竹客運	5630	竹東-清泉(經五峰)	固定班次	
新竹客運	5631	竹東-八五山(經煤源)	固定班次	
新竹客運	5633	竹東-芎林	固定班次	
新竹客運	5634	竹東-中壢(經關西)	固定班次	
新竹客運	5635	竹東-頭份林	固定班次	
新竹客運	5670	竹東-竹中口(經員山路)	固定班次	
新竹客運	5673	新竹-下公館(經台 68 東西向快速道路)	固定班次	
新竹客運	-	內灣線交通維持專車	固定班次	

資料來源：本計畫整理。

## 二、道路系統

本計畫區東側近東寧路，南側臨中豐路及中正南路，周邊道路系統概況說明如后。

### (一)聯外道路系統

計畫區周邊重要之聯外省縣道系統包括省道台 68 線快速公路、省道台 3 線與縣道 122 線，為計畫區往來周邊鄉鎮之重要交通骨幹。

1. 台 68 線快速公路：台 68 線行經計畫區東側，其西起新竹市南寮地區，全線沿頭前溪南岸佈設，東迄竹東鎮台 3 線中豐公路，沿線可連絡台 15 線、台 1 線、國道 1 號、國道 3 號等重要南北向交通要徑，並串聯新竹市、竹北、芎林、竹東等地區，台 68 線快速公路於計畫區東側中豐路口設置有出入匝道，為本計畫區往來新竹與竹北地區之重要交通幹道。
2. 台 3 線(中豐路)：省道台 3 線位於本計畫區南側，道路寬 20M，北達台北市區，南迄屏東市，為台灣重要內山城際公路之一，同時亦為本計畫區聯繫關西、橫山、北埔、峨眉等鄰近鄉鎮之主要交通要徑，尖峰時段道路服務水準 D~E 級。
3. 縣道 122 線(東寧路)：縣道 122 線經計畫區東側縱貫竹東市區，道路寬 13-20M，往北可至新竹市區及科學園區，往南則可聯絡觀霧、五峰。而由於縣道 122 線市區路段路幅狹小，且尖峰時段道路兩側路間行人活動密集，又該道路為公路客運行經竹東地區之主要服務路線，人車流混雜以致尖峰時段服務水準不佳。

### (二)主要道路系統

1. 中正南路：該道路西端始於省道台 3 線路口，往東止於東寧路二段，道路寬 20M，為本計畫區南側之重要東西向道路。
2. 大林路：該道路北端始於東寧路，南端銜接台 3 線(中豐路)，道路寬 12M，為貫穿本計畫區之重要南北向道路。

### (三)次要道路系統

1. 文林路：該道路東起中正南路，西迄計畫區西側，道路寬 15M。

表 4-12 本計畫區主要道路幾何特性綜整表

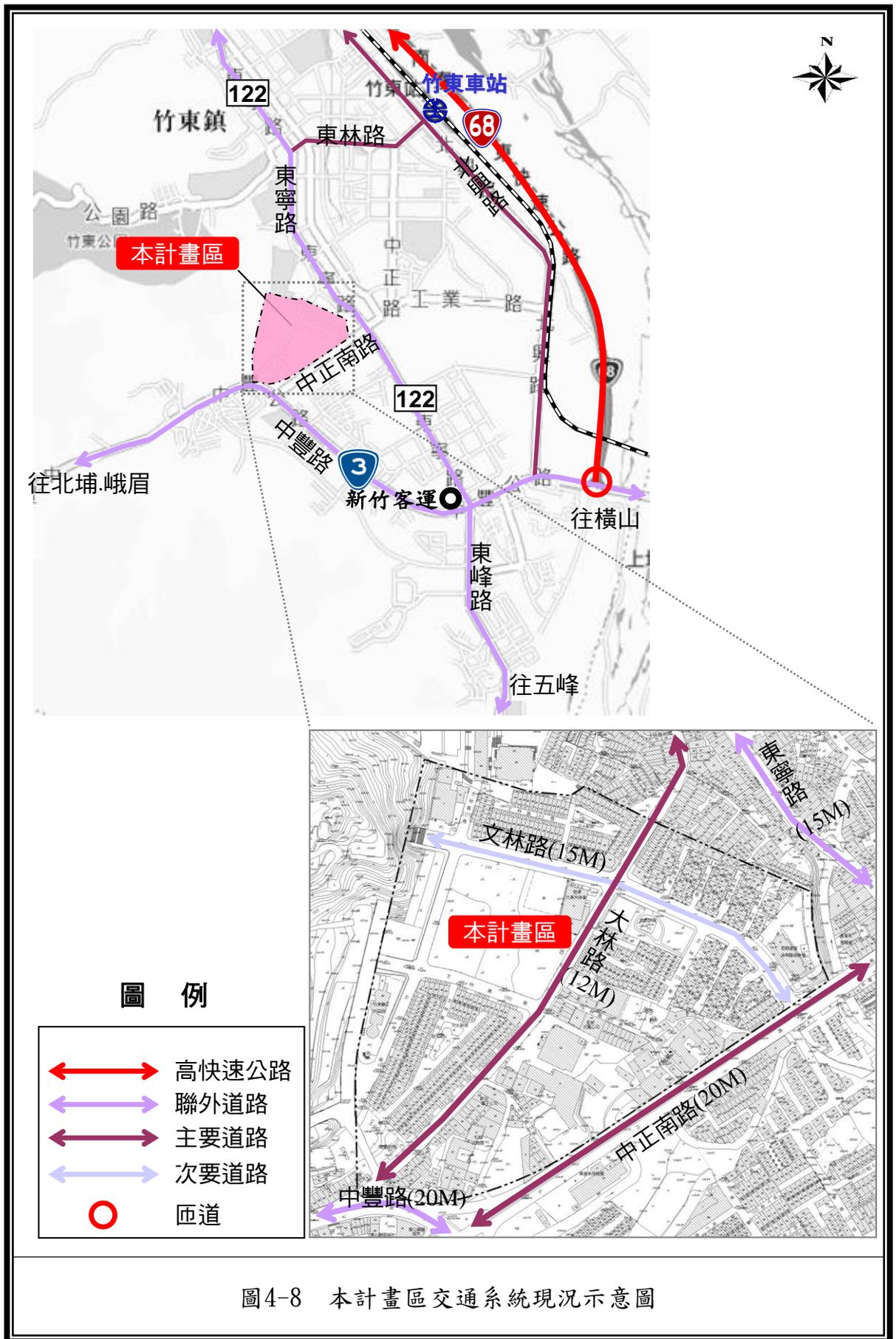
路名	路段	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	現況
中豐路 (台 3 線)	竹東大橋   竹東都市計 畫區西界	20	4	無分隔	
東寧路 (縣道 122)	中正路   中豐路二段	12	2	無分隔	
中正南路	中豐路二段   東寧路二段	20	4	中央實體分隔	

資料來源：「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(一階發布實施版)，107.7。

表 4-13 本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表

路名	路段	道路等級	時段	往北(東)			往南(西)		
				交通流量 (PCU)	旅行速率 (km/hr)	服務水準	交通流量 (PCU)	旅行速率 (km/hr)	服務水準
縣道 122 線	中正路—中豐路	III	晨峰	1062	25.15	B	1337	22.79	C
			昏峰	1340	25.23	B	1266	23.07	C
	中豐路—員嶼國小	III	晨峰	1153	19.51	D	1262	31.40	B
			昏峰	1230	15.36	E	1276	18.44	D
中豐路	台 68 快速公路—縣道 122 線	II	晨峰	725	23.47	D	823	24.81	D
			昏峰	754	22.74	E	927	23.47	D
	東寧路—中正南路	II	晨峰	1141	25.43	D	930	29.51	C
			昏峰	939	25.70	D	1055	31.08	C
北興路	東林路—中豐路	II	晨峰	323	38.19	B	440	34.22	B
			昏峰	376	38.66	B	402	29.27	C

資料來源：「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(一階發布實施版)，107.7。



## 陸、地權分析

### 一、土地權屬

本計畫區以私有土地為主，面積合計約 9.3232 公頃，占總計畫面積約 73.28%，其次為新竹縣所有，竹東鎮公所管理土地，面積約 2.8173 公頃，占總計畫面積約 22.14%，詳表 4-14 及圖 4-9 所示。

表 4-14 本計畫區土地權屬面積表

土地權屬		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	竹東鎮公所	0.0614	0.48
		財政部國有財產署	0.4208	3.31
		國立竹東高級中學	0.0671	0.53
		小計	0.5493	4.32
	新竹縣	竹東鎮公所	2.8173	22.14
		新竹縣政府	0.0155	0.12
		小計	2.8328	22.27
	合計		3.3821	26.58
	公私共有		0.0025	0.02
私有		9.3232	73.28	
未登錄地		0.0151	0.12	
總計		12.7229	100.00	

資料來源：新竹縣政府(102年3月)及本計畫整理。

### 二、公告現值

本計畫區公告現值以 15,000 元/平方公尺至 20,000 元/平方公尺為主，面積約 8.6521 公頃，占總面積約 68.00%，詳表 4-15 及圖 4-10 所示。

表 4-15 本計畫區土地公告現值統計表

公告現值(元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
15,000 以下	1.3677	10.75
15,000-20,000	8.6521	68.00
20,000-30,000	1.2385	9.73
30,000 以上	1.4494	11.39
未登錄地	0.0151	0.12
總計	12.7229	100.00

資料來源：新竹縣政府(102年3月)及本計畫整理。

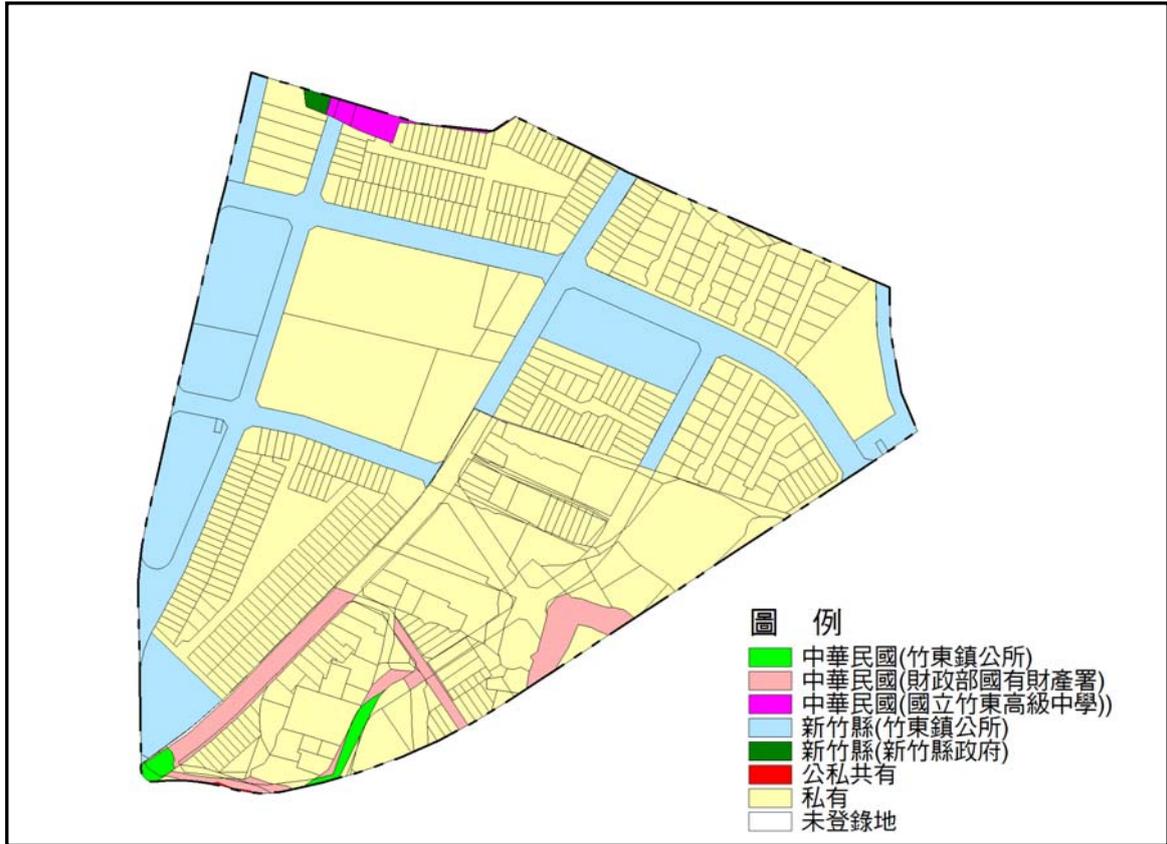


圖 4-9 本計畫區土地權屬分布示意圖

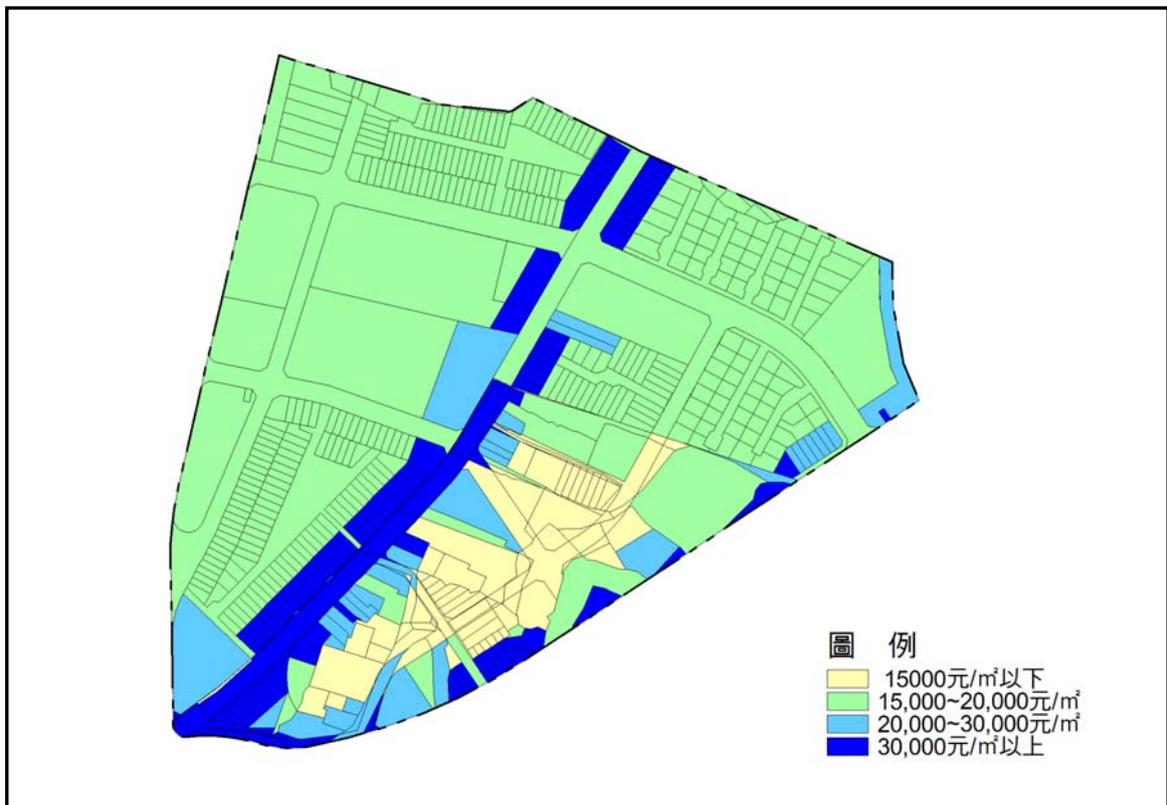


圖 4-10 本計畫區土地公告現值分布示意圖

## 柒、災害史

### 一、地震災害

新竹縣歷史重大地震災害包括新竹、台中大地震(民國 24 年)、九二一集  
集大地震(民國 88 年)及三三一大地震(民國 91 年),其中僅新竹、台中大地震(芮  
氏規模七點一)造成重大災情,另兩次地震皆無人傷亡僅部分建物坍塌。

### 二、坡地災害

依據新竹縣地區災害防救計畫(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)  
顯示,竹東鎮位於上坪河流域地區計有二處為土石流災害潛勢範圍,發生潛  
勢屬中級。另有四處可能遭受山崩掩埋之危害地區,惟其分布均不屬於竹東  
都市計畫範圍內,本計畫區內亦無受坡地災害危害。

### 三、淹水災害

依據新竹縣地區災害防救計畫(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)  
顯示,近年新竹縣竹東鎮造成淹水災害之主因係重大颱風所致,如表 4-16 所  
示。另根據新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(96 年修訂版)資料顯示,竹東  
鎮近 3 年來均無重大淹水地點。

表 4-16 近年新竹縣竹東鎮重大颱洪災害彙整表

颱風	發生時間	造成之影響
納莉颱風	民國 90 年 9 月 15 日至 9 月 18 日	納莉颱風造成新竹縣淹水地區共計 136 處,大多數分佈竹北、新豐、湖口、新埔、關西、竹東、芎林及寶山等鄉鎮,亦造成竹東鎮東南山區土石流嚴重災害。
艾利颱風	民國 93 年 8 月 23 日至 8 月 26 日	導致竹東鎮往五峰鄉之唯一道路(南清公路 27 公里)發生嚴重路基掏空。
泰利颱風	民國 94 年 8 月 30 日至 9 月 1 日	泰利颱風造成新竹縣內 18,350 戶缺水。其中新豐鄉及湖口鄉 5,000 戶因原水抽水機故障,竹東鎮 10,000 戶因上坪堰沖毀竹東圳無法進水,五峰鄉取水口堵塞,350 戶受響,北埔鄉、峨眉鄉則因電力中斷,讓 3000 戶無水可用。 電力系統方面,有峨眉鄉、北埔鄉、竹東鎮共 10,392 戶受影響。

資料來源：新竹縣地區災害防救計畫(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)。

#### 四、災害潛勢分析

依據新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫資料(96 年修訂版)顯示，竹東鎮具水災危險潛勢地區如表 4-17，本計畫區並無水災危險潛勢。同時經濟部水利署新竹縣日雨量淹水潛勢圖資料，顯示本計畫區周邊地區於一日暴雨量達 600 公釐時並無淹水災害潛勢，如圖 4-11 所示。

表 4-17 竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表

水災危險潛勢地區 (鄉鎮市-村里)		保全 戶數	保全 人數	避難處所	避難所地址
竹東鎮	東寧里沿河街(頭前溪側)	195	780	樹杞林文化館	新生路 377 號
	雞林里沿河街(頭前溪側)	60	180	樹杞林文化館	新生路 377 號
	仁愛里沿河街 1-6 鄰(頭前溪側)	350	1300	樹杞林文化館	新生路 377 號
	仁愛里 22 鄰，仁愛路 391 巷	51	220	樹杞林文化館	新生路 377 號
	員山里下員山、麻園肚(頭前溪側)	121	378	頭重里活動中心	竹中路 36 號
	陸豐里(頭前溪側)	178	800	陸豐國小	陸豐里荳子埔 4 鄰 48 號

資料來源：新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(96 年修訂版)。



(資料來源：經濟部水利署，由國立中央大學災害防治研究中心套繪，資料日期：2008.12)

圖 4-11 本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖

## 第五章 發展預測與檢討分析

### 壹、計畫年期

現行計畫年期為民國 94 年，依循上位計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。

### 貳、計畫人口分析預測

現行計畫至民國 94 年之計畫人口為 3,500 人，本計畫以計畫區範圍內可容納人口總量予以重新檢討。

#### 一、現行計畫區可容納人口總量推估

##### (一)可供居住總樓地板面積

本計畫區重製後住宅區面積合計為 7.2435 公頃，以容積率 200% 計算，住宅區可供居住總樓地板面積約為 144,870 平方公尺。故合計可供居住總樓地板面積為 144,870 平方公尺。

##### (二)每人居住樓地板面積

依循「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」，以每人享有樓地板面積 65 平方公尺計算。

##### (三)可容納人口總量推估

經可供居住總樓地板面積及每人居住樓地板面積換算，可知本計畫範圍內可容納人口總量為 2,228 人。

表 5-1 本細部計畫之計畫人口推估一覽表

使用分區	細部計畫面積(公頃)	供居住使用之容積率(%)	供居住使用樓地板面積(m <sup>2</sup> )	每人享有樓地板面積(m <sup>2</sup> /人)	可容納人口(人)
住宅區	7.2435	200	144,870	65	2,228
合計	7.2435	—	144,870	—	2,228

資料來源：1. 本計畫整理。

2. 計畫人口推估公式為 (細部計畫面積×供居住使用容積率) / 每人享有樓地板面積。

#### 二、小結

依現行計畫劃設住宅區及商業區面積推估可容納人口總量約為 2,228 人，惟本計畫建議依本次通盤檢討後之土地使用計畫內容計算之可容納人口調整。

## 參、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 3,500 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

### 一、住宅區

主計五通目標年計畫人口 67,000 人，現行計畫劃設住宅區可容納人口為 66,875 人，以每人享有樓地板面積 65 m<sup>2</sup>，平均容積率 200%，細部計畫所增劃設之公共設施比例 20%，推估目標年主要計畫可增加住宅區面積約 0.5078 公頃。

$$\begin{aligned} \text{目標年主要計畫可增加住宅區面積} &= \frac{\text{現行各細計劃設住宅區可容納人口} \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率} \times (1 - \text{細部計畫所增劃設之公共設施比例})} \\ &= \frac{(67,000 \text{ 人} - 66,875 \text{ 人}) \times 65 \text{ m}^2}{200\% \times (1 - 20\%) \times 10,000} \\ &= 0.5078 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

本現行計畫範圍於主要計畫係全部劃設為住宅區，故已納入前述現行主要計畫之供給面計算，爰此，除配合既有合法建物及現有道路分布情形檢討開發方式予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

### 二、商業區

主計五通目標年計畫人口 67,000 人，依計畫人口規定檢討商業區規模，其細部計畫可劃設商業區面積 32.0000 公頃。另依竹東鎮(屬一般市鎮)都市階層規定檢討，商業區規模(不得超過都市發展用地 10%)，其細部計畫可劃設商業區面積 50.1299 公頃。

綜上，以細部計畫所增劃設之公共設施比例 20%，推估目標年主要計畫可劃設商業區面積約介於 40.0000 公頃至 62.6624 公頃之間，另扣除現行主要計畫商業區面積 26.2082 公頃後，主要計畫商業區可增劃設面積約介於 13.7918 公頃至 36.4542 公頃之間。

主要計畫商業區面積已涵蓋本計畫之商業區面積，爰此，本案建議維持現行計畫。

## 肆、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 3,500 人，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

### 一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 2 處，計畫面積 0.3827 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，且依重劃計畫書，該 2 處機關用地係載明供省府機關及竹東鎮公所使用，爰此，建議維持現行計畫。

### 二、遊憩設施用地

現行計畫劃設公園用地 2 處，計畫面積 0.4422 公頃，兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積 0.4384 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。檢討如下：

本計畫範圍位於大鄉里，按「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(101 年 4 月公展版)，變更前主要計畫及細部計畫於大鄉里劃設之遊憩設施用地面積為 3.6441 公頃，已足敷需求。爰此，除配合既有合法建物及現有道路分布情形檢討開發方式予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

### 三、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 3 處，計畫面積合計 0.2298 公頃，本次檢討除配合既有合法建物及現有道路分布情形檢討開發方式予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

### 四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 2 處，計畫面積合計 0.2263 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，檢討如下：

(一)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，計算如后。

$$\begin{aligned} \text{停車需求} &= \text{計畫人口} \times 107 \text{ 年新竹縣每千人汽車持有率} \times 20\% \\ &= 3,500 \times 0.352 \times 20\% \\ &= 246(\text{位}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{停車供給}&=\text{停車場用地樓地板面積} \div \text{小汽車停車需求面積} \\ &=(2,263 \times 400\%) \div 40 \\ &=226(\text{位})\end{aligned}$$

故經檢討停車位數略為不足。

(二)計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。現行細部計畫商業區面積為 1.5048 公頃，故停車需求為  $1.5048 \times 10\% = 0.1505$  公頃，停車供給為 0.2263 公頃，經檢討尚符合需求。

## 五、天然氣減壓站用地

現行計畫劃設天然氣減壓站用地 2 處，計畫面積合計 0.0064 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

## 六、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地，計畫面積 0.0360 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

## 七、道路用地

現行計畫道路用地，計畫面積 2.2128 公頃，本次檢討除配合既有合法建物及現有道路分布情形檢討開發方式予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

## 八、五項開放空間公共設施

此外，依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫需求面積 1.2723 公頃，現行細部計畫劃設 1.1104 公頃，經檢討尚不足 0.1619 公頃。

## 九、學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(第一階段發布實施版 107.07)中有關學校用地之檢討分析成果，文小、文中用地需求面積 8.0429 公頃，其現行計畫已劃設 24.6004 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 5-2 本計畫範圍公共設施用地面積檢討分析表

項目		需求 (公頃)	計畫供給 (公頃)	不足或超 過(公頃)	備註	
遊 憩 設 施 用 地	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每 處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.6000 (0.1+0.5)	3.6441	+3.0441	本計畫位於 大鄉里
	公園	按閭鄰單位設置，每 一計畫處所最小面積 不得小於 0.5 公頃為 原則				
	綠地	依實際需要檢討之。	—	0.2298	—	
停車場		1. 商業區面積 10%。	0.1505	0.2263	+0.0758	
		2. 不得低於計畫區內 車輛預估數 20%之 停車需求。	246 席	226 席	-20 席	
公園、體育場 所、綠地、廣場 及兒童遊樂場用 地		不得少於全部計畫面 積 10%	1.2723	1.1104	-0.1619	

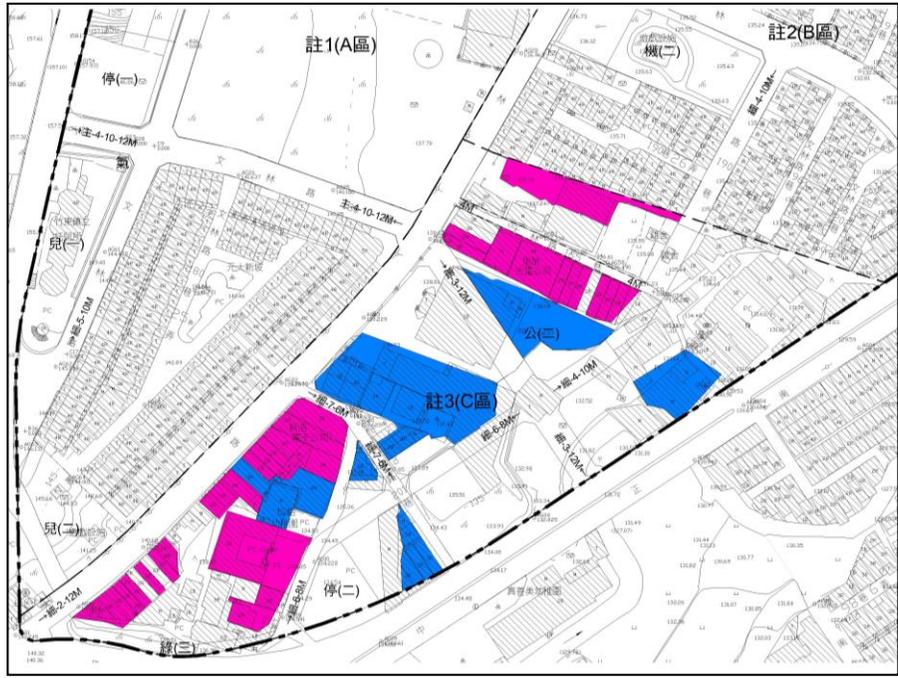
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 計畫人口為 3,500 人。

## 伍、開發方式檢討

本細部計畫自民國 85 年發布實施迄今已 15 餘年，仍未完成市地重劃，究其原因，本案 C 區土地權屬細碎，如採市地重劃方式，需取得私有土地二分之一以上之人數及面積同意。此外，大林路及中正南路兩側地區現況建築物密集，約佔住宅區面積 71%，雖依市地重劃實施辦法第 14 條規定，合法建築物得於繳納差額地價後申請原位次保留分配，並得減輕重劃負擔，惟亦是造成土地重劃整合難度之重要因素，有關計畫範圍內現況建築物之合法性及其範圍詳見圖 5-1。

考量本細部計畫區(C 發展區)之既有建物密集、整體開發不易，為了解土地所有權人對本計畫區開發意願及規劃事項相關意見，本計畫自民國 107 年 11 月至 107 年 12 月進行問卷普查，依問卷結果顯示，本細部計畫(C 發展區)之土地所有權人針對開發方式之選擇，除一處希冀改採「開發許可」者較集中且形狀完整外，其餘無明顯差異，爰建議參考原已領有建照、建物保存登記以及現況道路分布情形調整土地使用計畫內容及開發方式(詳圖 5-2)。



地上建物建號分布位置套繪地形

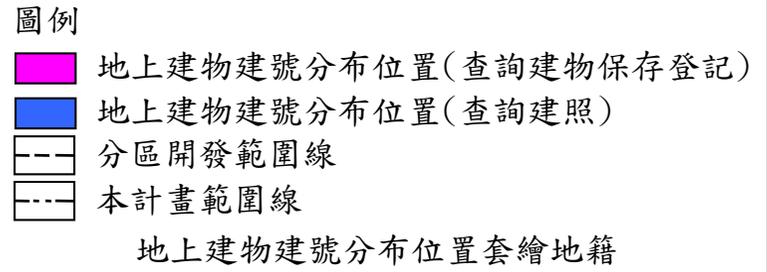
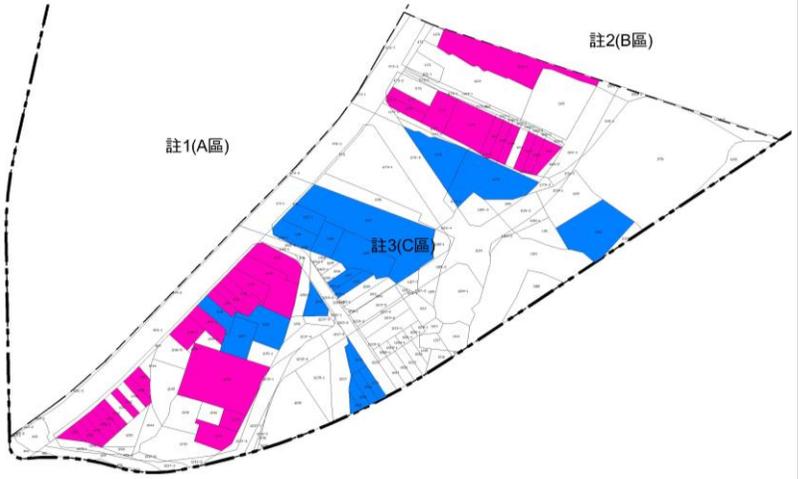


圖5-1 計畫範圍內(C區)領有建照及建物保存登記分布示意圖

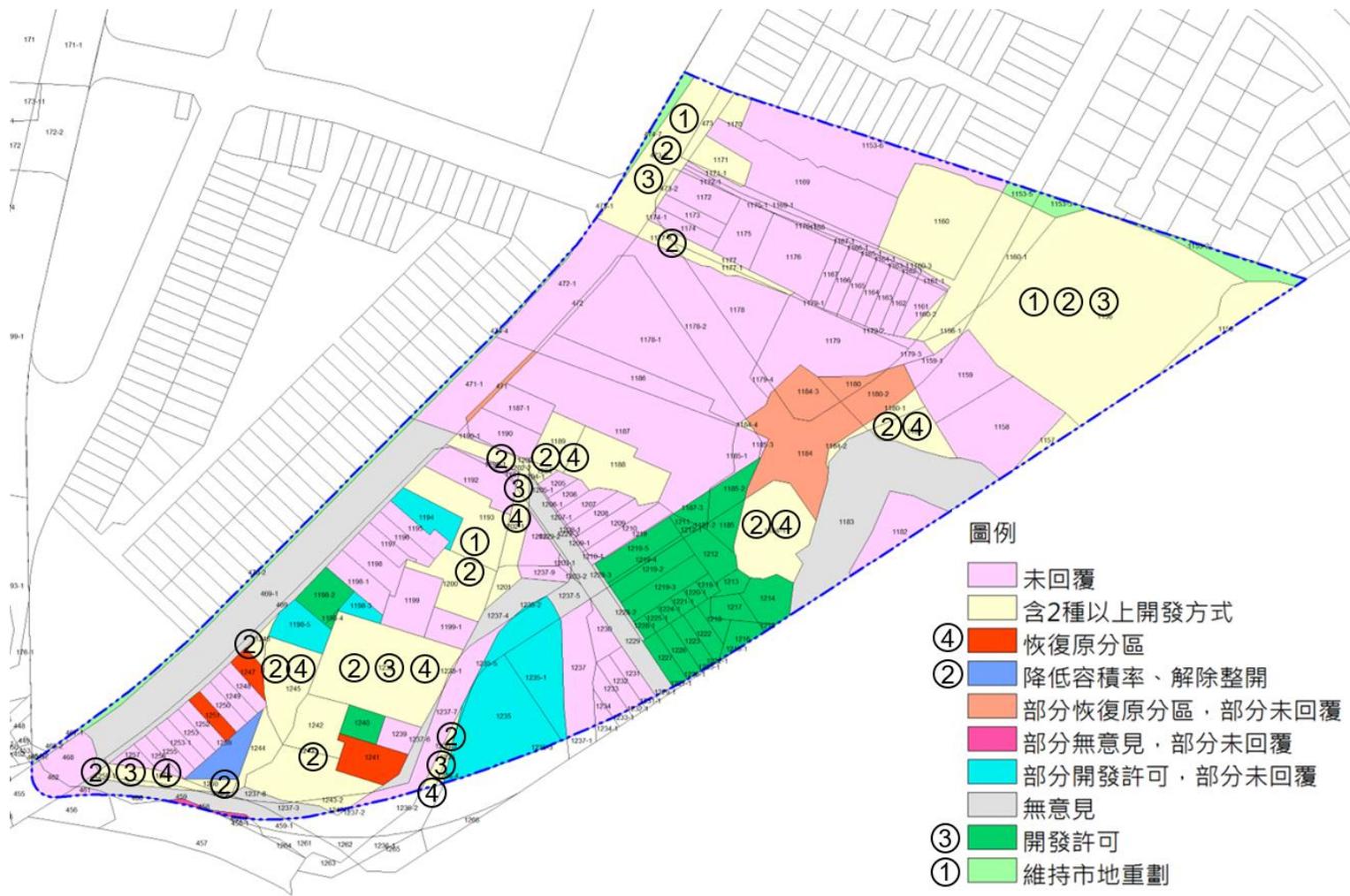


圖5-2 計畫計畫範圍內(C區)開發方式意願調查成果分布示意圖

## 第六章 變更計畫

### 壹、檢討變更原則

本計畫之現行計畫係於民國 85 年 12 月 4 日發布實施，目前除 C 區尚未完成市地重劃工程外，其餘均已完成市地重劃工程。另依「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」之都市計畫圖重製作業成果，其並無「建議納入通盤檢討變更或研議」者。

爰此，本次通盤檢討係針對重製後計畫圖重新丈量各土地用分區及公共設施用地之面積、配合上位計畫修訂計畫年期以及新竹縣相關管制事項、本細部計畫區之特性修訂土地使用分區管制要點外，並針對本細部計畫區(C 發展區)開發意願及規劃事項相關意見，參考原已領有建照、建物保存登記以及現況道路分布情形調整土地使用計畫內容及開發方式，其調整原則如下：

- 一、屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，建議劃設為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍，並依新竹縣通案性有關住宅區(再發展區)之開發規定納入土地使用分區管制要點管制。
- 二、前述住宅區(再發展區)內，如有原合法登記工廠，得從其原來之使用。惟其增修改建則應依住宅區(再發展區)之管制規定辦理。
- 三、意願調查結果表示希冀以「恢復原分區」或「降低容積率，解除整體開發」者，如位屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，建議劃設為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍，並依新竹縣通案性有關住宅區(再發展區)之開發規定納入土地使用分區管制要點管制。其餘視周邊土地意願調查分布情形研議之。
- 四、意願調查結果表示希冀以「開發許可」方式辦理，且其範圍尚屬完整並鄰建築線者，建議劃設為住宅區(附帶條件)，參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理回饋，並於核定前與新竹縣政府簽訂協議書。
- 五、意願調查結果表示希冀「維持市地重劃」方式辦理者，依調整後土地使用計畫內容辦理市地重劃開發。
- 六、其餘未回覆問卷者，考量本區細部計畫業已於民國 85 年 12 月公告發布實施，開發方式為市地重劃，爰配合前述原則及考量現況道路或既有巷道分布情形，調整土地使用計畫內容後，開發方式維持市地重劃。

## 貳、變更計畫內容

本次通盤檢討變更內容詳表 6-1、6-2 及 6-3。

表 6-1 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	
2	計畫人口	3,500 人	2,300 人	1.配合主計估算可容納人口估算方法，統一以住宅區計算計畫人口，以達一致性原則。 2.本計畫之商業區不予計算計畫人口。	
3-1	本計畫 C 區	住宅區(1.0392) 綠地用地(0.0071) 道路用地(0.0011)	住宅區(再發展區)(1.0474)	1.現行計畫將計畫區分為 A、B、C 三區，並規定應以市地重劃方式開發，A、B 兩區均已完成市地重劃並開發，惟 C 區因建物密集迄今均未完成市地重劃，期間部分地主陳情應檢討計畫內容或開發方式。 2.經清查 C 區內既有合法建物及現有道路分布情形，為減少拆遷情形及兼顧既有合法權益保障，屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，檢討變更為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍，並依新竹縣通案性有關住宅區(再發展區)之開發規定納入土地使用分區管制要點管制。住宅區(再發展區)內，如有原合法登記工廠，得從其原來之使用。惟其增修改建則應依住宅區(再發展區)之管制規定辦理。 3.再經辦理 C 區意願調查，調查結果顯示部分地主希冀改採「開發許可」方式辦理，考量其	範圍包括：中山段 1185、 1187-2、 1187-3、 1212、 1212-1、 1213、 1214、 1215、 1216、 1217、 1218、 1219-1、 1219-2、 1219-3、 1219-4、 1219-5、 1220-1、 1221-1、 1222、 1223、 1224-1、 1225-1、 1226、 1227、 1228-1、
3-2		住宅區(0.1529) 道路用地(0.0424)	住宅區(0.1953) 附帶條件： (一)採捐贈區內停車場用地辦理者： 住宅區(0.1230) 停車場用地(0.0723) 1.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈予地方政府，始得申請建照。協議書應納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。 2.土地所有權人捐贈區內之停車場用地，土地使用計畫示意圖詳圖 6-2。 (二)採異地捐贈等值可建築土地或公共設施保留地辦理者： 住宅區(0.1953) 1.土地所有權人應捐贈不低		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			<p>於變更土地總面積 37%土地，該捐贈土地得以同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築土地，並應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</p> <p>2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。</p>	<p>範圍尚屬集中且完整，爰將部分範圍變更為住宅區(附帶條件)並參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理回饋，並應於核定前與新竹縣政府簽訂協議書。</p> <p>4. 意願調查結果表示希冀以「恢復原分區」或「降低容積率，解除整體開發」者，考量區位分散未集中，爰如其位屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，仍劃設為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍；如其非位屬住宅區(再發展區)者，則考量本計畫區原計畫為工業區，且週邊均已發展為住商等建成區，業已不適合再繼續維持工業使用，爰仍維持現行計畫之市地重劃開發方式。</p>	1211 地號等 26 筆土地之全部範圍，及中山段 1185-2 地號部分範圍
3-3	住宅區(0.0815) 公園用地(0.1407) 綠地用地(0.0430) 停車場用地(0.0725) 道路用地(0.1196) 附帶條件： 1. 本區應以市地重劃方式開發。 2. 變更範圍內三家不同意之合法工廠(富高針織中山段 1176、東亞鐵工廠中山段 1175、福成燈泡中山段 1248)變更後應提供之公共設施用地由新竹玻璃股份有限公司全數負擔。	住宅區(0.1864) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0816) 廣場用地(0.0443) 廣場用地兼供道路使用(0.1450) 附帶條件： 1. 應以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 6-3 所示。 2. 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由新竹縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	<p>5. 其餘地區則再配合現有道路分布情形予以適當檢討調整，開發方式維持市地重劃。</p>		

資料來源：本計畫整理

表 6-2 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表

原條文	修訂後條文	修訂理由
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依據都市計畫法第<u>22</u>條及同法台灣省施行細則第<u>35</u>條之規定訂定之。</p>	<p>配合都市計畫法台灣省施行細則之條文修訂法源依據。</p>
	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(一)住宅區禁止地磅業及選物販賣機設置使用。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>	<p>1.配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。</p> <p>2.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。</p> <p>3.考量住宅區內亦可容許非住宅使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供住宅使用部份，及申請非供住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p>
	<p>三、住宅區(再發展區)</p> <p>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業及選物販賣機設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</p>	<p>1.增訂住宅區(再發展區)開發管理要點，以為執行依據。</p> <p>2.配合新竹縣都市計畫土地使用分區</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
	<p>本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：</p> <p>(一)原屬現有合法建物部分之範圍</p> <p>1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。</p> <p>2.申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</p> <p>3.申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>4.本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。</p> <p>5.申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。</p> <p>(二)非屬現有合法建物部分之範圍</p> <p>1.應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。</p> <p>2.前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。</p> <p>3.代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。</p>	<p>管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。</p> <p>3.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。</p>
	四、商業區	1.為維護本計

原條文	修訂後條文	修訂理由
	<p>(一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。其禁止設置電子遊戲場。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。</p> <p>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>	<p>畫區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本縣都市計畫土地使用分區管制共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場設置使用，並限制選物販賣機設置距離。</p> <p>2.考量商業區內亦可容許非商業使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供商業使用部份，及申請非供商業使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p>
<p>二、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。</p>	<p>(原條文刪除)</p>	<p>本計畫範圍內並無保存區，故刪除。</p>
<p>三、社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>(原條文刪除)</p>	<p>本計畫範圍內並無社教用地，故刪除。</p>
	<p>五、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>增訂公共設施用地土管。</p>
	<p>六、公園用地、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於</p>	<p>增訂公共設施用地土管。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由											
	<u>15%，容積率不得大於45%。</u>												
	七、 <u>停車場用地平面建蔽率不得大於10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於80%，容積率不得大於480%。停車場四周應予美化。</u>	增訂公共設施用地土管。											
	八、 <u>天然氣減壓站用地以供天然氣減壓站相關設施使用。</u>	增訂公共設施用地土管。											
<p>四、商業區之建築基地應依左列規定，設置無遮簷人行道或開放空間(不得設置圍牆)，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="240 745 655 920"> <tr> <td>面臨計畫道路寬度(W1)</td> <td>牆面線應退縮深度(公尺)</td> </tr> <tr> <td><math>7M \leq W1 &lt; 15M</math></td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td><math>15M \leq W1</math></td> <td>四</td> </tr> </table>	面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	<p>九、本計畫區退縮規定(詳本計畫區建築退縮示意圖)</p> <p>(一)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區開發建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</p> <p>(二)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。</p> <p>(三)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。</p> <p>(四)除前述(一)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m(含牆基45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</p> <p>(五)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</p>	<p>1.配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。</p> <p>2.為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退縮建築距離後始得開挖。</p> <p>3.統一增訂設置圍牆相關規定。</p> <p>4.增列建築基地情形特殊者需提本縣都市設計審議委員會審議規定。</p>					
面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)												
$7M \leq W1 < 15M$	三·六												
$15M \leq W1$	四												
<p>五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="240 1715 691 1962"> <thead> <tr> <th>面臨計畫道路寬度(W1)</th> <th>牆面線應退縮深度(公尺)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><math>W1 &lt; 7M</math></td> <td>二</td> <td rowspan="2">得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。</td> </tr> <tr> <td><math>7M \leq W1 &lt; 15M</math></td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td><math>15M \leq W1</math></td> <td>四</td> <td>應留設作無遮簷人行道。</td> </tr> </tbody> </table>	面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	備註	$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行道。	(原條文刪除)	併第九條之規定。
面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	備註											
$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。											
$7M \leq W1 < 15M$	三·六												
$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行道。											
六、建築物高度：	(原條文刪除)	1.配合新竹縣											

原條文	修訂後條文	修訂理由						
<p>本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="212 405 624 539"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築物高度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物高度比(<math>\Delta BH</math>)計算方式如下：  <math>\Delta BH = H/(R+W)</math>  H：建築物高度  R：建築物面前計畫道路寬度  W：牆面線退縮深度</p>	使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0		<p>通案性之退縮規定修訂。</p> <p>2.有關建築物高度規定，回歸建築技術規則管制。</p>
使用分區	建築物高度比							
住宅區	一·五							
商業區	二·0							
<p>七、顏色標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。</li> <li>2.建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)</li> </ol>	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 6-3。						
<p>八、景觀及綠化原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</li> <li>2.本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。</li> <li>3.本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。</li> <li>(2)建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。</li> </ol> </li> </ol>	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 6-3。						
<p>九、廣告招牌：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。</li> </ol>	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 6-3。						

原條文	修訂後條文	修訂理由						
<p>2.商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。</p> <p>3.屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。</p>	<p>十、本計畫區之容積獎勵規定如下：  <u>為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</u></p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <p>1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</p> <p>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。</p> <p>(二)設置公益性設施</p> <p><u>建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限：</u></p> <p>1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。</p> <p>2.社會福利設施。</p> <p>3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</p> <p>4.應集中留設達 300 平方公尺以上。</p> <p>(三)大街廓開發</p> <p><u>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數計算：</u></p> <table border="1" data-bbox="719 1512 1150 1794"> <thead> <tr> <th data-bbox="719 1512 847 1570">分區街廓土地</th> <th data-bbox="847 1512 1059 1570">基地規模</th> <th data-bbox="1059 1512 1150 1570">獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="719 1570 847 1794">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="847 1570 1059 1794">2,000 m<sup>2</sup> 以上且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td> <td data-bbox="1059 1570 1150 1794">9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四)綠建築</p> <p><u>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</u></p>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%	<p>1.為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項目。</p> <p>2.配合全縣通案性規定予以修訂。</p>
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積						
住宅區、商業區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%						

原條文	修訂後條文	修訂理由								
	<table border="1" data-bbox="722 264 1155 439"> <thead> <tr> <th data-bbox="722 264 898 333">綠建築分級 評估等級</th> <th data-bbox="898 264 1155 333">獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="722 333 898 367">銀級</td> <td data-bbox="898 333 1155 367">基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="722 367 898 400">黃金級</td> <td data-bbox="898 367 1155 400">基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="722 400 898 439">鑽石級</td> <td data-bbox="898 400 1155 439">基準容積× 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="758 443 1214 680">(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p data-bbox="780 689 1208 757">A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p data-bbox="780 766 1214 833">B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p data-bbox="780 842 1214 1010">C.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p data-bbox="780 1019 1214 1151">D.保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</p> <p data-bbox="758 1160 1214 1227">(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p data-bbox="758 1236 1214 1368">(3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</p> <p data-bbox="716 1377 1214 1480">(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。</p>	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	
綠建築分級 評估等級	獎勵係數									
銀級	基準容積× 6%									
黃金級	基準容積× 8%									
鑽石級	基準容積× 10%									
	<p data-bbox="716 1489 1214 1836">十一、除道路工程外，各類公共設施用地（含陸橋興建）應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達 50%以上。</p>	<p data-bbox="1238 1489 1417 1834">為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。</p>								
	<p data-bbox="716 1854 1214 2018">十二、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議</p>	<p data-bbox="1238 1854 1417 2018">為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市</p>								

原條文	修訂後條文	修訂理由
	<u>通過後，始得發照建築。</u>	設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。
	<u>十三、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。</u>	為維持計畫區內綠化程度，建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，並於土地使用分區管制要點中增列之。
十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	<u>十四、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</u>	配合調整條次。

資料來源：本計畫整理。

表 6-3 本計畫都市設計管制事項變更對照表

原條文	修訂後條文	修訂理由
-	<p><u>一、建築顏色規定</u>  <u>(一)住宅區、住宅區(再發展區)、商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。</u>  <u>(二)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。</p>
-	<p><u>二、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。</p>
-	<p><u>三、夜間照明</u>  <u>(一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</u>  <u>(二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。</p>
-	<p><u>四、無障礙設施設計</u>  <u>本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：</u>  <u>(一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</u>  <u>(二)停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。</p>
-	<p><u>五、景觀及綠化原則</u>  <u>建築物臨接或面向停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。</p>
-	<p><u>六、開放空間系統</u>  <u>(一)建築基地退縮留設公共開放空間</u>  <u>建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。</u>  <u>(二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。</p>

原條文	修訂後條文	修訂理由
-	<p><u>七、離街裝卸場規定</u></p> <p><u>(一)商業區基地開發規模達 2,000 m<sup>2</sup>以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。</u></p> <p><u>(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。</u></p> <p><u>(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。</u></p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
-	<p><u>八、垃圾貯存空間</u></p> <p><u>本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</u></p> <p><u>(一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。</u></p> <p><u>(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。</u></p> <p><u>(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。</u></p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
-	<p><u>九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。</u></p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
-	<p><u>十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。</u></p>	配合全縣通案性規定予以增訂。

資料來源：本計畫整理。

表 6-4 本次通盤檢討變更面積增減統計表

項目	重製後現行計畫面積(公頃)	本次檢討變更增減面積(公頃)				本次檢討變更後計畫		
		變 3-1 案	變 3-2 案	變 3-3 案	合計	面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	7.2435	-1.0392	-0.1529	0.1049	-1.0872	6.1563	48.39
	住宅區(附帶條件)	--	--	0.1953	--	0.1953	0.1953	1.54
	住宅區(再發展區)	--	1.0474	--	--	1.0474	1.0474	8.23
	商業區	1.5048	--	--	--	0.0000	1.5048	11.83
	小計	8.7483	0.0082	0.0424	0.1049	0.1555	8.9038	69.98
公共設施用地	機關用地	0.3827	--	--	--	0.0000	0.3827	3.01
	公園用地	0.4422	--	--	-0.1407	-0.1407	0.3015	2.37
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	--	--	--	0.0816	0.0816	0.0816	0.64
	兒童遊樂場用地	0.4384	--	--	--	0.0000	0.4384	3.45
	綠地用地	0.2298	-0.0071	--	-0.0430	-0.0501	0.1797	1.41
	廣場用地	--	--	--	0.0443	0.0443	0.0443	0.35
	停車場用地	0.2263	--	--	-0.0725	-0.0725	0.1538	1.21
	天然氣減壓站用地	0.0064	--	--	--	0.0000	0.0064	0.05
	廣場用地兼供道路使用	--	--	--	0.1450	0.1450	0.1450	1.14
	人行步道用地	0.0360	--	--	--	0.0000	0.0360	0.28
	道路用地	2.2128	-0.0011	-0.0424	-0.1196	-0.1631	2.0497	16.11
小計	3.9746	-0.0082	-0.0424	-0.1049	-0.1555	3.8191	30.02	
合計	12.7229	+0.0000	-0.0000	+0.0000	+0.0000	12.7229	100.00	

註：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

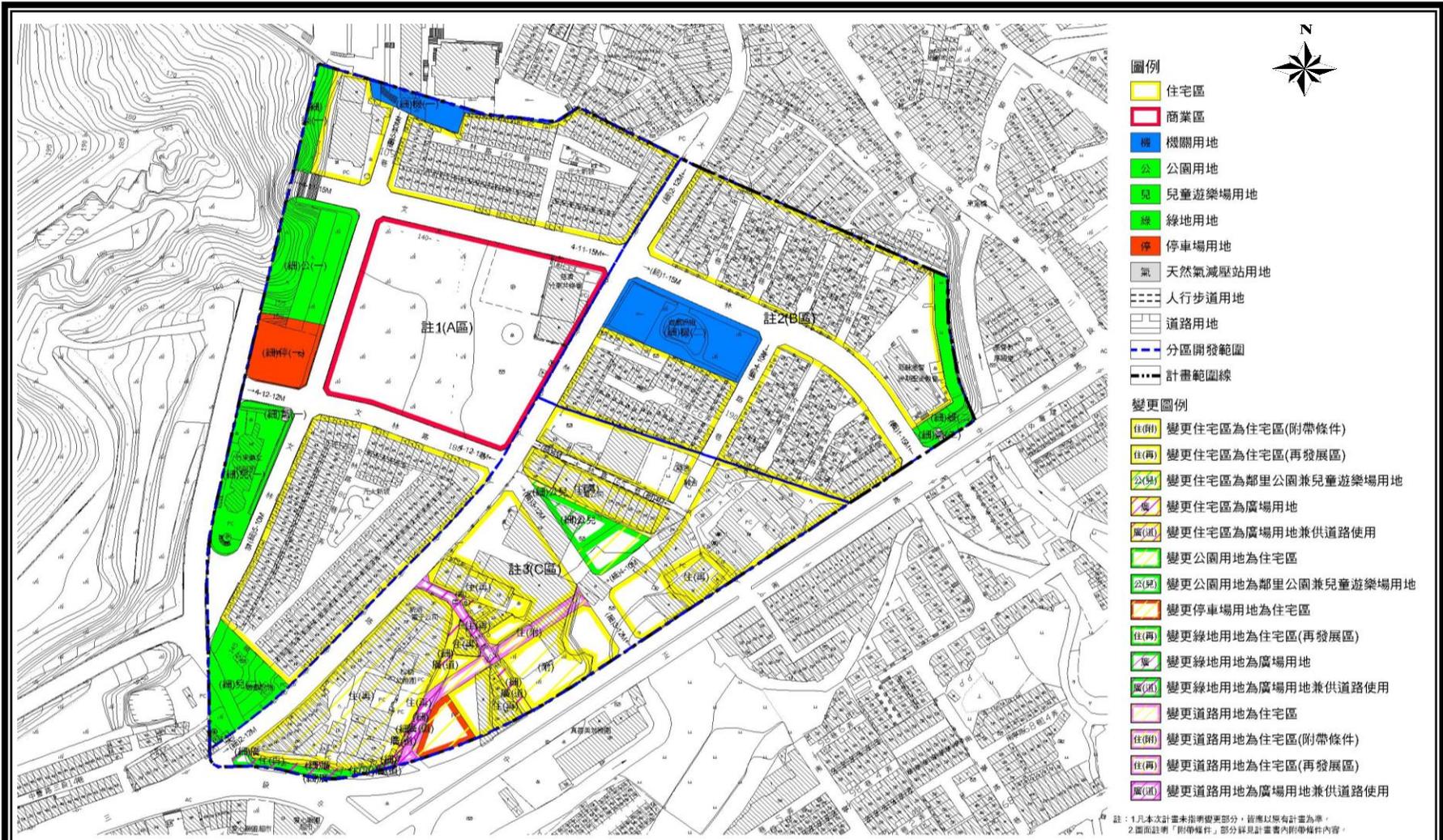


圖6-1 本次通盤檢討變更內容示意圖





## 第七章 檢討後實質計畫

### 壹、計畫範圍與面積

本計畫位置位於竹東都市計畫區中西側，北側以竹東高中及住宅區為界，東南側臨中興大排、中正南路及中豐路，西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，計畫面積 12.7229 公頃。

### 貳、計畫年期及計畫人口

#### 一、計畫年期

現行計畫年期為民國 94 年，依循上位計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。

#### 二、計畫人口

本次通盤檢討後劃設住宅區及住宅區(附帶條件)面積 6.3516 公頃，容積率 200%，另住宅區(再發展區)面積 1.0474 公頃，容積率 180%，依循「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」，以每人享有樓地板面積 65 平方公尺計算，本計畫區推估可容納人口總量約為 2,245 人，故訂定本計畫人口數為 2,300 人。

### 參、土地使用分區計畫

本次檢討後劃設住宅區、住宅區(附帶條件)、住宅區(再發展區)及商業區等土地使用分區，計畫面積合計 8.9038 公頃，佔本計畫面積 69.98%，詳表 7-1 及圖 7-1 所示。

#### 一、住宅區

住宅區除配合既有合法建物及現有道路分布情形檢討開發方式予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積 6.1563 公頃，占本計畫面積 56.93%。

#### 二、住宅區(附帶條件)

本次通盤檢討配合開發方式檢討予以新增劃設住宅區(附帶條件)，檢討後計畫面積 0.1953 公頃，占本計畫面積 1.54%。

### 三、住宅區(再發展區)

本次通盤檢討配合合法建物及開發方式檢討予以新增劃設住宅區(再發展區)，檢討後計畫面積 1.0474 公頃，占本計畫面積 8.23%。

### 四、商業區

商業區經本次檢討予以維持現行計畫，計畫面積 1.5048 公頃，占本計畫面積 11.83%。

表 7-1 本計畫區通盤檢討後土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	6.1563	48.39	
	住宅區(附帶條件)	0.1953	1.54	
	住宅區(再發展區)	1.0474	8.23	
	商業區	1.5048	11.83	
	小計	8.9038	69.98	
公共設施用地	機關用地	0.3827	3.01	
	公園用地	0.3015	2.37	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.0816	0.64	
	兒童遊樂場用地	0.4384	3.45	
	綠地用地	0.1797	1.41	
	廣場用地	0.0443	0.35	
	停車場用地	0.1538	1.21	
	天然氣減壓站用地	0.0064	0.05	
	廣場用地兼供道路使用	0.1450	1.14	
	人行步道用地	0.0360	0.28	
	道路用地	2.0497	16.11	
小計	3.8191	30.02		
合計		12.7229	100.00	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

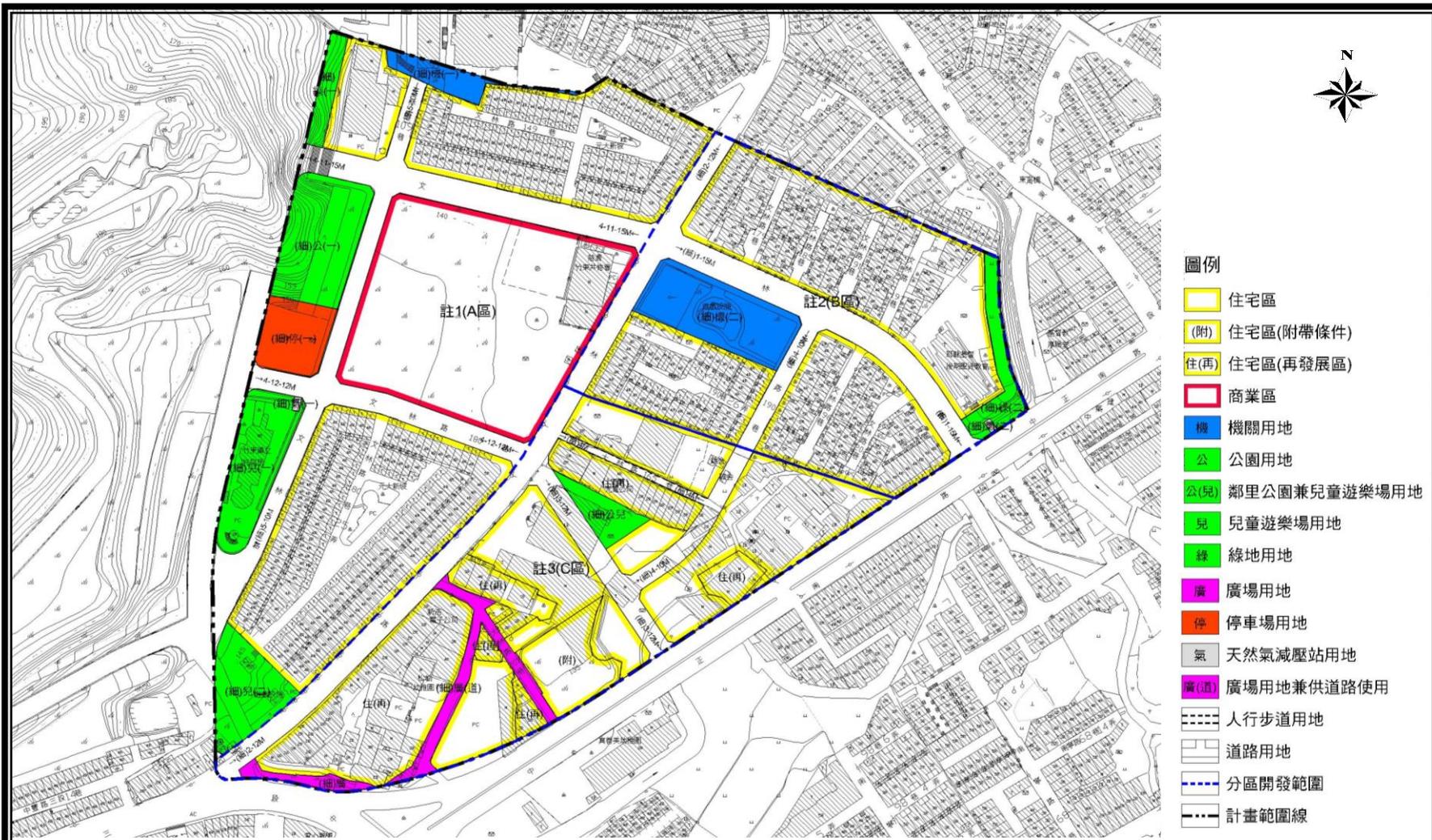


圖7-1 本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖

## 肆、公共設施計畫

### 一、檢討劃設說明

本次檢討後劃設機關用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、天然氣減壓站用地、廣場用地兼供道路使用、人行步道用地及道路用地等公共設施用地共 3.8191 公頃，佔計畫區面積 30.02%。

#### (一)機關用地

為供省屬竹東高中及提供鎮公所及附屬單位及其他行政機關辦公廳舍使用，於本計畫區中央及北側劃設二處機關用地，計畫面積 0.3827 公頃，占本計畫面積 3.01%。

#### (二)公園用地

為塑造本計畫區優質環境品質及作為住宅區居民休憩場所，於本計畫區西側劃設一處公園用地，計畫面積 0.3015 公頃，占本計畫面積 2.37%。

#### (三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次通盤檢討後於本計畫區中央劃設一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積 0.0816 公頃，占本計畫面積 0.64%。

#### (四)兒童遊樂場用地

為塑造本計畫區優質環境品質及作為住宅區居民休憩場所，於本計畫區西南側劃設二處兒童遊樂場用地，計畫面積 0.4384 公頃，占本計畫面積 3.45%。

#### (五)綠地用地

為配合維護自然環境並提供優質環境品質之空間，於本計畫區東北側及西北側劃設二處綠地用地，計畫面積 0.1797 公頃，占本計畫面積 1.41%。

#### (六)廣場用地

本次通盤檢討後於本計畫區南側劃設一處廣場用地，計畫面積 0.0443 公頃，占本計畫面積 0.35%。

#### (七)停車場用地

為提供商業區及住宅區停車需求，於本計畫區西側劃設一處停車場用地，計畫面積 0.1538 公頃，占本計畫面積 1.21%。

(八)天然氣減壓站用地

為提供區內中油輸送天然瓦斯減壓之用，於本計畫區(細)綠(二)用地及(細)兒(一)用地內劃設二處天然氣減壓站用地，計畫面積 0.0064 公頃，占本計畫面積 0.05%。

(九)廣場用地兼供道路使用

本次通盤檢討後於本計畫區東南側劃設一處廣場用地兼供道路使用，計畫面積 0.1450 公頃，占本計畫面積 1.14%。

(十)人行步道用地

本計畫區劃設一處人行步道用地，計畫面積 0.0360 公頃，占本計畫面積 0.28%。

(十一)道路用地

配合本區交通系統之需求，劃設道路用地面積約 2.0497 公頃，占本計畫區面積 16.11%。

表 7-2 本次通盤檢討後公共設施用地明細表

項目及編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註(指定用途)	
機關用地	(細)機(一)	0.0826	本計畫區北側	
	(細)機(二)	0.3001	本計畫區中央	供鎮公所及附屬單位及其他行政機關辦公廳舍使用
	小計	0.3827	-	
公園用地	(細)公(一)	0.3015	(細)停(一)北側	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	(細)公(兒)	0.0816	本計畫區中央	
兒童遊樂場用地	(細)兒(一)	0.2397	本計畫區西側	
	(細)兒(二)	0.1987	本計畫區西南側	
	小計	0.4384	-	
綠地用地	(細)綠(一)	0.0650	本計畫區北側	
	(細)綠(二)	0.1147	本計畫區東側	
	小計	0.1797	-	
廣場用地	(細)廣	0.0443	本計畫區南側	
停車場用地	(細)停(一)	0.1538	(細)公(一)南側	
天然氣減壓站	(細)氣(一)	0.0032	(細)兒(一)範圍內	

項目及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註(指定用途)
用地	(細)氣(二)	0.0032	(細)綠(二)範圍內	
	小計	0.0064	-	
廣場用地兼供 道路使用	(細)廣(道)	0.1450	本計畫區東南側	
人行步道用地		0.0360	本計畫區中央	
道路用地		2.0497	-	
合計		3.8191		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

## 二、公共設施用地檢討

檢討後各項公共設施用地檢討詳表 7-3 所示。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。惟本次檢討後減少前述五項公設用地 0.0649 公頃，係屬「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項但書之情形特殊，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則二-(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加之情形，並經都市計畫委員會審議通過。

### (一)遊憩用地

依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。故每一閭鄰單位最小面積不得小於 0.6 公頃。

本計畫範圍位於大鄉里，按「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(第一階段發布實施版 107.07)，現行主要計畫及細部計畫於大鄉里劃設之遊憩設施用地面積為 3.6441 公頃，另本次檢討後共劃設遊憩用地 0.8215 公頃，故符合需求及規定。

### (二)停車場用地

分別以計畫人口規模占商業區比例(計畫人口超過一萬人口以下者，以不低於商業區面積之 10%)，以及不得低於計畫區車輛預估數 20% 計算。計算如后：

#### 1. 計畫人口規模占商業區比例

$$1.5048 \text{ 公頃}(\text{本計畫商業區面積}) \times 10\% = 0.1505 \text{ 公頃}$$

2. 計畫區車輛預估數 20%

不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。計算如后：2,300 人(計畫人口) $\times$ 0.352(新竹縣每千人汽車持有率) $\times$ 20%=162(輛)。

3. 本計畫劃設停車場用地 0.1538 公頃，依立體停車場設置約可提供 153 席，惟本計畫未來可運用公共設施用地多目標方式提供停車場以及本計畫區周邊半徑 500 公尺內，共 3 處停車場，應可補足本計畫區之停車需求。

(三)五項開放空間公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫需求面積 1.2723 公頃，本次通盤檢討後劃設前述五項開放空間公共設施用地共計 1.0455 公頃，其中 A、B 兩區之五項公共設施占 10.12%，C 區五項公共設施占 8.23%，考量 C 區因建物密集導致整體開發困難，爰本次通盤檢討方依據「都市計畫整體發地區處理方案」，採增加開發許可機制及適度調降公共設施用地等方式處理，實應屬特殊情形。

(四)學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(第一階段發布實施版 107.07)中有關學校用地之檢討分析成果，文小、文中用地需求面積 8.0429 公頃，其現行計畫已劃設 24.6004 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 7-3 本次通盤檢討後公共設施用地面積檢討表

項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 (公頃)	備註
遊憩 設施 用地	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.6000 (0.1+0.5)	0.8215	+0.2215	
	公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則				
	綠地	依實際需要檢討之。	—	0.1797	—	
停車場		1. 商業區面積 10%。	0.1505	0.1538	+0.0033	本計畫未來可運用公共設施用地多目標方式提供停車場
		2. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	162 席	153 席	-9 席	

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超 過(公頃)	備註
					以及本計畫區 周邊半徑 500 公尺內，共 3 處停車場，應 可補足本計畫 區之停車需 求。
公園、體育場 所、綠地、廣場 及兒童遊樂場 用地	不得少於全部計畫面 積 10%	1.2723	1.0455	-0.2268	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。  
2. 計畫人口為 2,300 人。

## 伍、交通系統計畫

本計畫範圍內道路系統概可分為主要道路及次要道路等層級逐級架構，茲說明如后。

### 一、聯外道路

本計畫範圍外東南側之 1-4-20M 道路(中正南路)，為本計畫之聯外道路，其往北可聯絡新竹市，往南可聯絡五峰鄉。

### 二、主要道路

(一)(細)2-12M 道路(大林路)：該道路北端始於東寧路，南端銜接台 3 線(中豐路)，為本計畫區內南北向之主要道路。

(二)4-11-15M、(細)1-15M 道路(文林路)：該道路東起中正南路，西迄計畫區西側，為本計畫區內東西向之主要道路。

### 三、次要道路

本計畫區內規劃二條 12M(包括 4-12-12M 及(細)3-12M)、二條 10M(包括(細)4-10M 及(細)5-10M)之次要道路以做為聯絡主要道路之媒介。

表 7-4 本計畫範圍道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點	備註
4-11-15M	15	195	西起本計畫區西側，東銜接(細)1-15M 道路	
(細)1-15M	15	205	西起 4-11-15M 道路，東迄本計畫區東側	
4-12-12M	12	158	西起本計畫區西側，東銜接(細)3-12M 道路	
(細)2-12M	12	450	北起東寧路，南迄台 3 線(中豐路)	
(細)3-12M	12	120	西起 4-12-15M 道路，東迄本計畫區東南側	
(細)4-10M	10	175	北起(細)1-15M 道路，南迄(細)3-12M 道路	
(細)5-10M	10	290	北起本計畫區北側，南迄本計畫區西南側	

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。

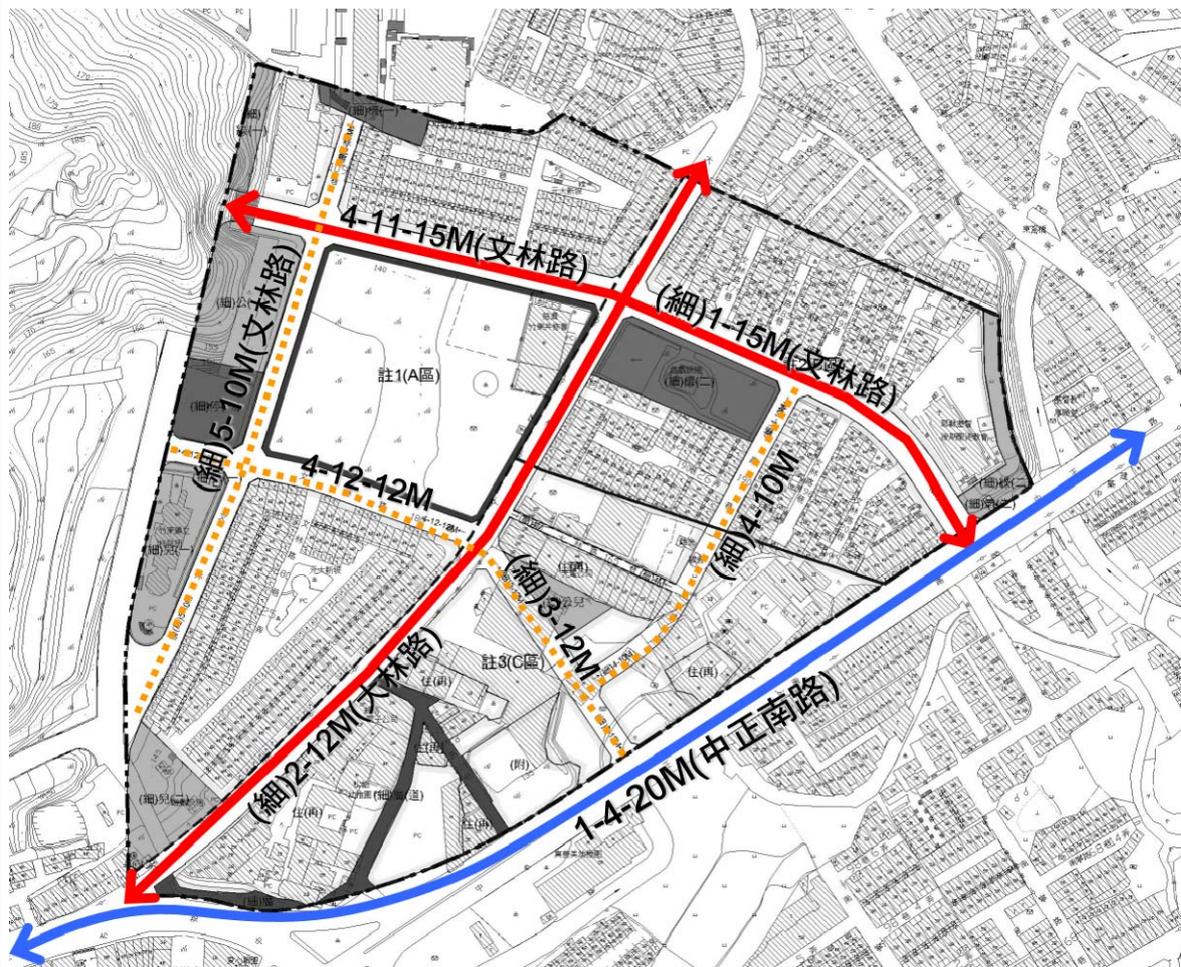


圖 例

-  聯外道路
-  主要道路
-  次要道路
-  本計畫範圍線

圖 7-2 本次通盤檢討交通系統計畫示意圖

## 陸、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

### 一、防災路線

防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

#### (一)緊急道路

指定計畫區外東南側之中正南路為緊急道路，其可聯接國立臺大醫院竹東分院(屬區域醫院)，另外計畫區中央之(細)2-12M 道路(大林路)可聯接竹東鎮衛生所，故亦指定其為緊急道路。此層級之道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

#### (二)救援輸送道路

指定計畫區內 4-11-15M、(細)1-15M 道路(文林路)、(細)5-10M 道路(文林路)及(細)4-10M 道路為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

#### (三)避難輔助道路

指定計畫區內 4-12-12M、(細)3-12M 道路及廣場用地兼供道路使用為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

### 二、防災據點

#### (一)臨時避難場所

本計畫指定區內公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場等，為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

#### (二)臨時收容場所

本計畫指定計畫區外北側之竹東高中及區外南側之上館國小、縣立

竹東幼兒園為臨時收容場所，另本計畫區內之(細)機(二)用地於未開闢使用前亦得供臨時收容場所使用，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

#### (三)中長期收容場所

本計畫指定緊鄰計畫區外南側之國立臺大醫院竹東分院及計畫區外西南側之體育場用地為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

#### (四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定計畫區外東北側之下公館派出所為警察據點。

#### (五)消防據點

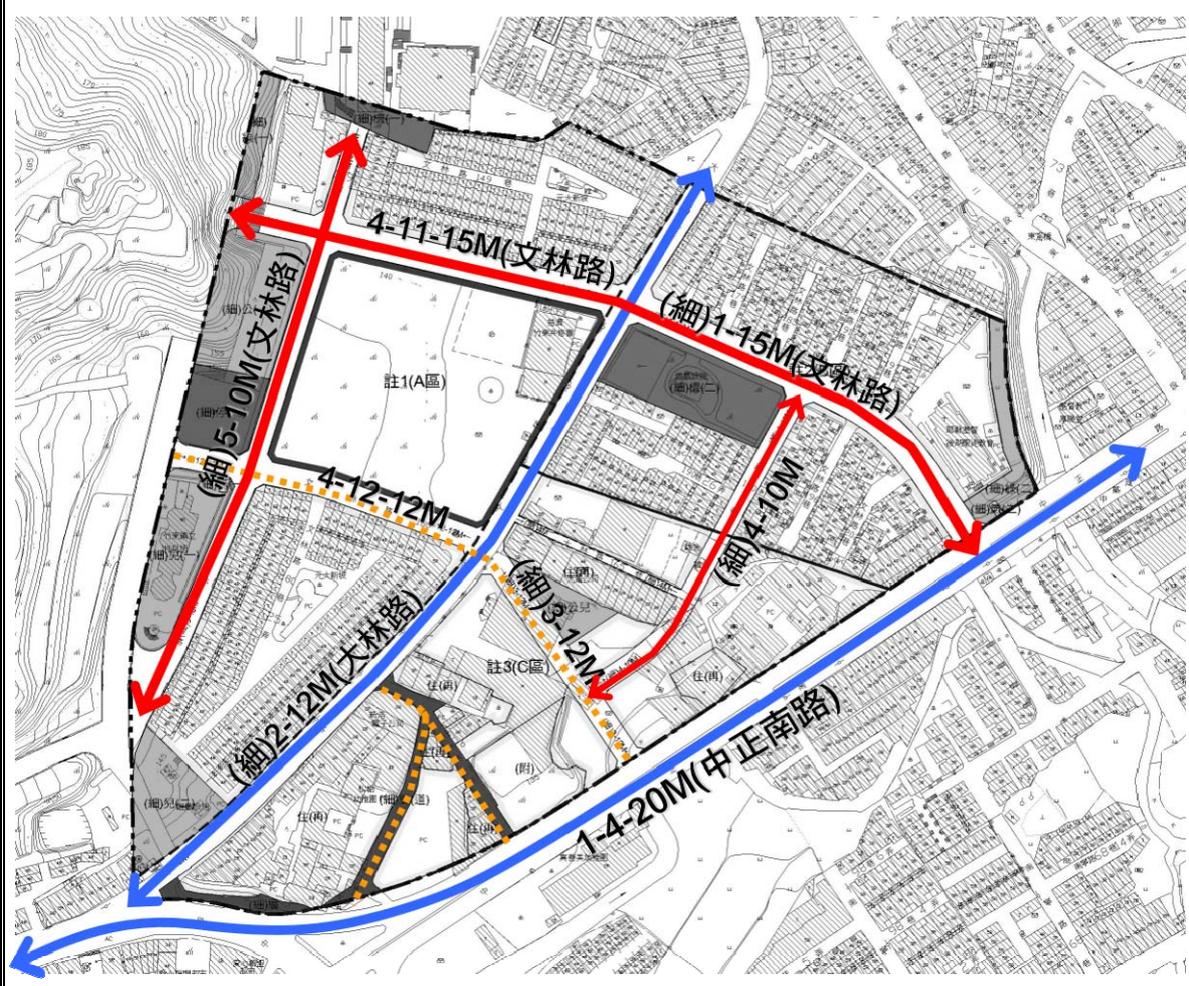
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區外北側之新竹縣消防局第二大隊為消防據點。

#### (六)醫療據點

本計畫指定緊鄰計畫區外南側之國立臺大醫院竹東分院及計畫區外東北側之竹東榮民醫院為醫療據點。

### 三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場、綠地、停車場以及廣場等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。



- 圖例**
-  緊急道路
  -  救援輸送道路
  -  避難輔助道路
  -  本計畫範圍線

圖 7-3 本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(一)

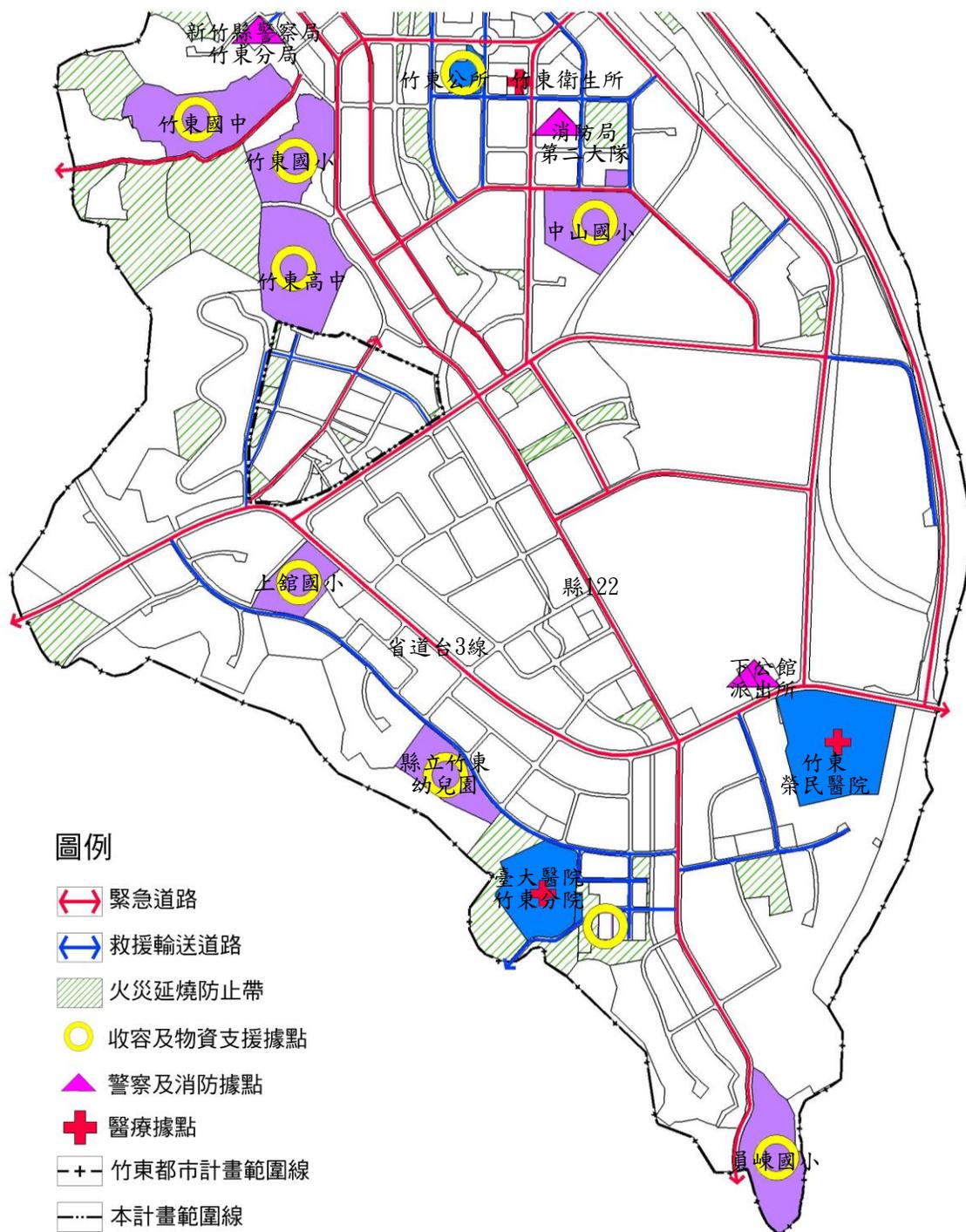


圖7-4 本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(二)

## 柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(一)住宅區禁止地磅業及選物販賣機設置使用。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

## 三、住宅區(再發展區)

住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業及選物販賣機設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。

本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：

(一)原屬現有合法建物部分之範圍

1. 未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。
2. 申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
3. 申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
4. 本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。
5. 申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

(二)非屬現有合法建物部分之範圍

1. 應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
2. 前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積\*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。
3. 代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。

## 四、商業區

- (一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。其禁止設置電子遊戲場。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。

有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

**五、機關用地之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 250%。**

**六、公園用地、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。**

**七、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。停車場四周應予美化。**

**八、天然氣減壓站用地以供天然氣減壓站相關設施使用。**

**九、本計畫區退縮規定(詳本計畫區建築退縮示意圖)**

(一)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區開發建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠

化。

- (二)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。
- (三)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。
- (四)除前述(一)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(含牆基 45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。
- (五)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

#### 十、本計畫區之容積獎勵規定如下：

為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

##### (一)設置公共開放空間

- 1. 應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
- 2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。

##### (二)設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限：

- 1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。
- 2. 社會福利設施。
- 3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。
- 4. 應集中留設達 300 平方公尺以上。

### (三)大街廓開發

為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區、商業區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%

### (四)綠建築

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

- A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- C.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
- D.保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

(3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。

(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

十一、除道路工程外，各類公共設施用地（含陸橋興建）應於開發興  
築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後  
方得施工。

本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規  
定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法  
定空地，且綠覆率應達 50% 以上。

十二、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經  
都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照  
前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建  
築。

十三、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦  
法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。

十四、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。



圖7-5 本計畫區建築退縮示意圖

## 捌、都市設計管制事項

### 一、建築顏色規定

- (一)住宅區、住宅區(再發展區)、商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。
- (二)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

### 二、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

### 三、夜間照明

- (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。
- (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。

### 四、無障礙設施設計

本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：

- (一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
- (二)停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。

### 五、景觀及綠化原則

建築物臨接或面向停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

### 六、開放空間系統

- (一)建築基地退縮留設公共開放空間

建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

## 七、離街裝卸場規定

(一)商業區基地開發規模達 2,000 m<sup>2</sup> 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。

(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

## 八、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup> 以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

(一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。

(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。

(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。

十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

## 第八章 事業及財務計畫

### 壹、開發方式

本計畫區之開發方式採市地重劃方式辦理整體開發。

### 貳、實施進度

本計畫區預計於民國 115 年完成開發。

### 參、整體開發範圍

#### 一、納入整體開發範圍勘選原則

本計畫區除 C 區尚未完成市地重劃工程，其餘 A、B 區均已辦理市地重劃工程完竣，故本案係以 C 區檢討整體開發範圍，檢討後住宅區(再發展區)不納入市地重劃範圍，並依土地使用分區管制要點管制；另新增一處住宅區(附帶條件)之開發許可區(其附帶條件詳本計畫變更內容明細表變 3-2 案)；其餘地區維持市地重劃方式開發。

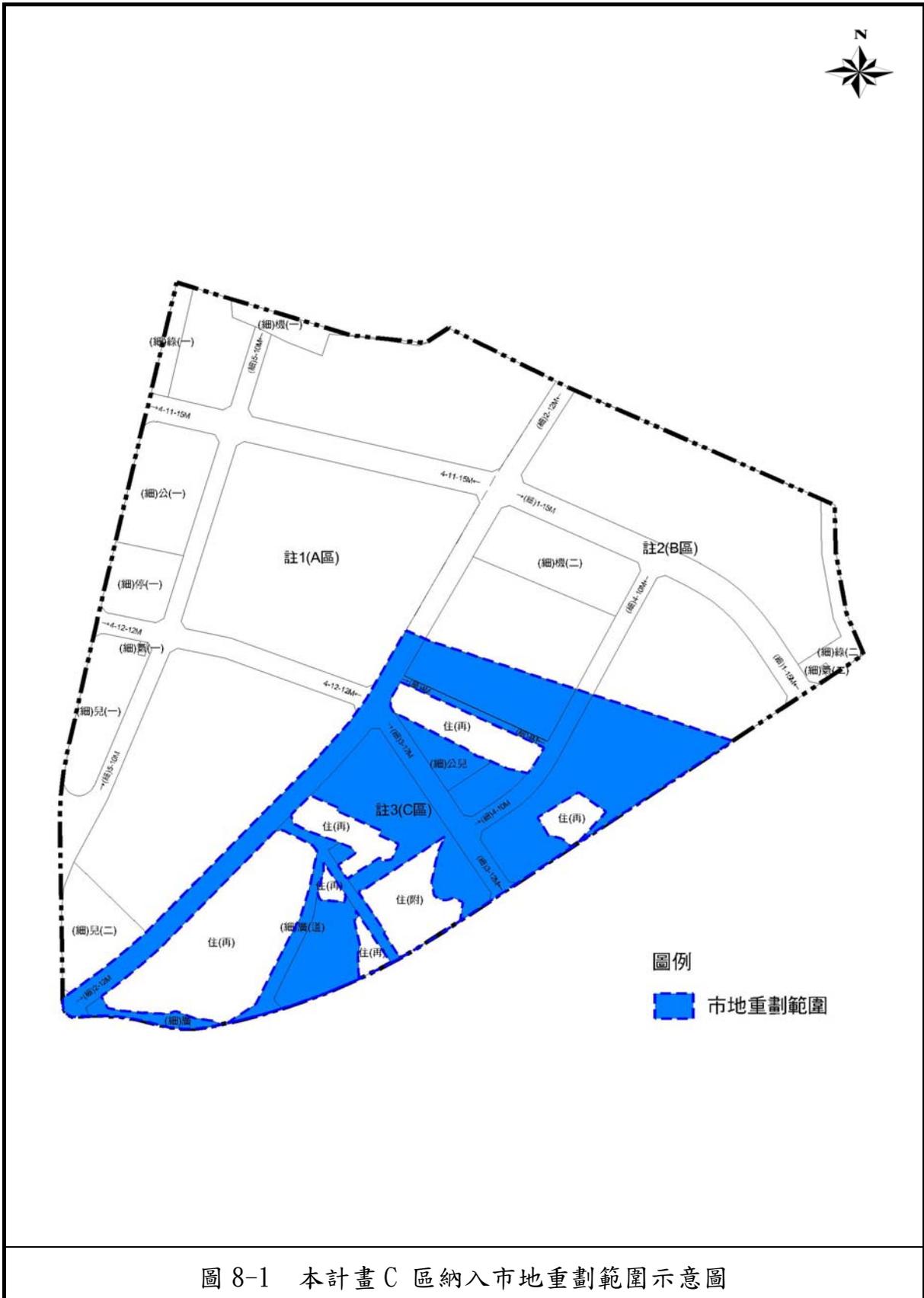
#### 二、市地重劃範圍

本計畫面積 12.7229 公頃，尚未完成市地重劃之 C 區計畫面積 3.6385 公頃，本次通盤檢討後 C 區不納入市地重劃範圍面積 1.2427 公頃，納入市地重劃範圍面積 2.3958 公頃，市地重劃範圍及面積詳圖 8-1 及表 8-1 所示。

表 8-1 本計畫 C 區市地重劃範圍面積表

項目		C 區計畫面積 (公頃)	不納入市地重 劃面積(公頃)	市地重劃面積 (公頃)	市地重劃面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	1.4760	--	1.4760	61.61
	住宅區(附帶條件)	0.1953	0.1953	--	--
	住宅區(再發展區)	1.0474	1.0474	--	--
	小計	2.7187	1.2427	1.4760	61.61
公共設 施用地	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	0.0816	--	0.0816	3.41
	廣場用地	0.0443	--	0.0443	1.85
	廣場用地兼供道路 使用	0.1450	--	0.1450	6.05
	人行步道用地	0.0360	--	0.0360	1.50
	道路用地	0.6129	--	0.6129	25.58
	小計	0.9198	--	0.9198	38.39
合計		3.6385	1.2427	2.3958	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。



## 肆、市地重劃財務計畫

### 一、市地重劃負擔總費用估算

#### (一)重劃費用

1. 土地改良物補償費：本區建物遍布，估計約需 4,451 萬元。
2. 辦理本重劃區必要之業務費用：概估辦理本細部計畫市地重劃範圍內各項相關費用，如下表所示，估計約需 721 萬元。

表 8-2 本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表

項 目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備註
一、作業費	2.3958	公頃	120	287	
二、業務費	2.3958	公頃	60	144	
三、地籍測量費用	2.3958	公頃	50	120	
四、地上物補償查估	2.3958	公頃	35	84	
五、重劃前後地價查估	2.3958	公頃	36	86	
合計	-	-	-	721	

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

#### (二)工程費用

本計畫區工程每公頃以 2,300 萬估算，其中包括整地工程、道路工程、路燈工程、公園綠地景觀綠美化及管線地下化(自來水、電力、電信、天然氣、雨水、污水)等工程，估計約需 5,510 萬元。

#### (三)貸款利息

以年利率 2.63%、貸款 2 年單利估算，約為 562 萬元。

#### (四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本計畫區市地重劃開發總費用預估約為 11,244 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

表 8-3 本計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積(公頃)	單價(萬/公頃)	複價(萬)
重劃 費用	土地改良物補償費	2.3958		4,451
	地籍整理費及辦理本重劃區 必要之業務費用	2.3958	301	721
	小計	--	--	5,172
工程費用		2.3958	2,300	5,510
貸款利息		以年利率 2.63%、貸款 2 年估算		562
總計				11,244

註：本計畫區市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

## 二、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本計畫辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比率及費用負擔平均負擔比率，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

### (一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計約 0.1726 公頃，依平均地權條例施行細則第八十二條第一項第一、二款及同條例第六十條第一項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

### (二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 & = \frac{0.9198 \text{ 公頃} - 0.1726 \text{ 公頃}}{2.3958 \text{ 公頃} - 0.1726 \text{ 公頃}} \\
 & = 33.61\%
 \end{aligned}$$

### (三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ = & \frac{5,172 \text{ 萬元} + 5,510 \text{ 萬元} + 562 \text{ 萬元}}{23,000 \text{ 元/平方公尺} \times (2.3958 - 0.1726 \text{ 平方公尺})} \\ = & 21.99\% \end{aligned}$$

### (四)重劃總平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\ & = 33.61\% + 21.99\% \\ & = 55.60\% \end{aligned}$$

## 三、經費措籌

市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

## 四、其他

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 55.60%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。

表 8-4 本計畫市地重劃事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重劃 費用 (萬元)	主辦	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他				
樁位測釘費用、市地重劃(含公共設施興闢)作業費用	2.3958		√				11,244	新竹縣政府或重劃會	115 年	由新竹縣政府編列預算、向金融機構或地產人重劃會籌費

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

**附件、新竹縣第 313 次都市計畫委員會  
會議紀錄**

# 新竹縣第 313 次都市計畫委員會會議紀錄

## 一、 本次審議案件：

1. 「變更竹東都市計畫南側（原保護區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案。
2. 「變更竹東都市計畫大林路附近（原工十）細部計畫（第一次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案。
3. 「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案。

二、 時間：109 年 6 月 18 日（星期四） 上午 9 時 30 分

三、 地點：本府前棟二樓簡報室

四、 主持人：陳委員偉志（由各委員推派）

五、 出席委員：詳會議簽到簿。

六、 出席單位：詳會議簽到簿。

七、 決議：詳如後附。

八、 散會時間：12 時 50 分。

討論事項及編號	第 3 1 3 次 〈第 2 案〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：109 年 6 月 18 日
---------	----------------------	-----------------	-------------------

案由 變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案

說明

**一、本案辦理歷程說明：**

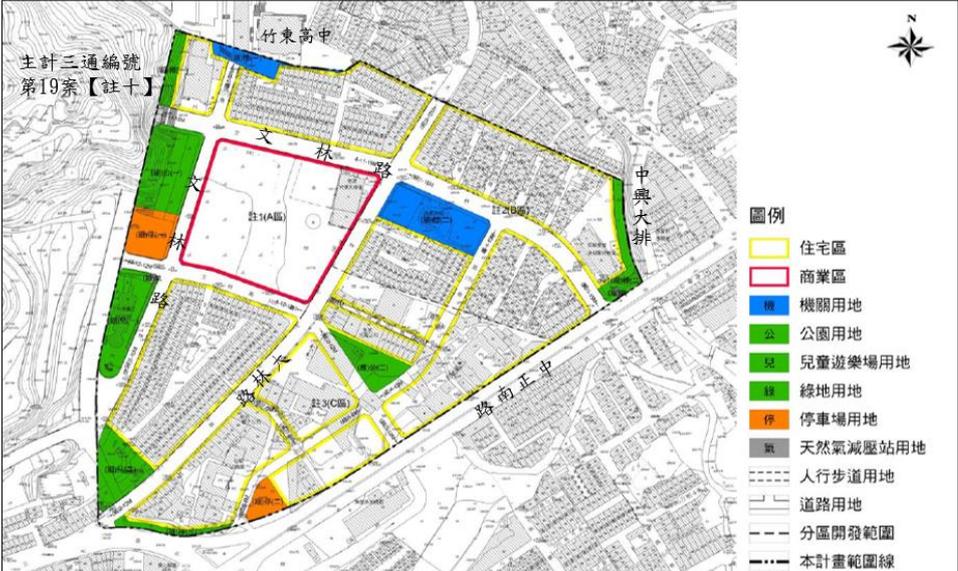
(一)本案原細部計畫於 85 年 12 月 4 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。

(二)本案細部計畫於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。

(三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日（星期一）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

(四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(109 年 6 月 4 日)人民團體陳情案件共計 5 件，其中 4 件業於專案小組會議審竣，另 1 件係本案專案小組審竣後新增人陳。

**二、計畫範圍：**本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 公頃，如下圖。



**三、擬定細部計畫機關：**新竹縣竹東鎮公所

**四、委託規劃單位：**長豐工程顧問股份有限公司

討論事項及編號	第 3 1 3 次 〈第 2 案〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：109 年 6 月 18 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	<p><b>五、法令依據：</b></p> <p>(一)都市計畫法第 26 條。</p> <p>(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。</p> <p><b>六、細部計畫內容：</b></p> <p>(一)變更計畫內容詳附件一。</p> <p>(二)土地使用分區管制要點及都市設計管制事項詳表二及表三。</p> <p>(三)專案小組審竣後新增人陳意見綜理表詳表四。</p> <p><b>七、</b>本案於 107 年 8 月 9 日召開本縣都委會第一次專案小組審議，業務單位綜合意見共 4 點，專案小組初步建議共 2 點；另審竣公民或團體陳情意見總計 4 件；後續規劃單位依專案小組初步建議辦理地主意願調查、重新調整土地使用配置及開發方式，於 108 年 9 月 18 日經第二次專案小組會議審議，原則同意提會內容；於 109 年 4 月 22 日經第三次專案小組會議審議本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項及住宅區(附帶條件)回饋方式。</p> <p><b>八、</b>綜上，本細部計畫內容前經三次專案小會議審竣(詳附錄)，爰依程序提請縣都委會大會審議。</p>		
作業單位初核意見	<p>除下列各點意見外，餘建請准照專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。</p> <p>一、本案 109 年 4 月 22 日第三次專案小組審竣後收訖 1 件人民陳情意見，爰請陳情人說明陳情內容後提請大會審議。</p> <p>二、有關本案土地使用分區管制要點於商業區增列電子遊戲場設置距離之限制，其規定是否對於後續電子遊戲場級別證核發造成影響，請本府工商發展科說明後，提請大會討論。</p> <p>三、本案通盤檢討後，本計畫 C 區之開發方式分為：3-1 住宅區(再發展區)、3-2 住宅區(附帶條件-簽訂協議書)、3-3 住宅區(附帶條件-市地重劃)等三種方式，考量 3-2 住宅區(附帶條件-簽訂協議書)及 3-3 住宅區(附帶條件-市地重劃)發布實施時間受該開發時程影響，爰建議本案視實際開發執行情形，得分階段發布實施。</p>		

討論事項及編號	第 3 1 3 次 〈 第 2 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：109年6月18日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
縣都委會決議	<p>除下列各點意見外，其餘准照專案小組審竣內容及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後，辦理後續法定程序。</p> <p>一、本案應依照專案小組 108 年 9 月 18 日初步建議意見辦理再公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議或提出陳情事項無涉通盤檢討變更內容者，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論，以資適法。</p> <p>二、有關專案小組審竣後新增人陳(逾人1)建議調整本案住宅區(附帶條件)之回饋方式，願以異地捐贈方式回饋部分，考量 C 區建物密集、土地所有權人整合確有困難，捐贈區內停車場用地之使用效益不利整體開發等地區特性因素，並基於竹東都市計畫區內尚有公共設施保留地且機關得以取得完整性較高之土地予以利用等，爰除捐贈區內停車場用地外，同意增列以異地捐贈等值可建築土地或公共設施保留地之變更回饋方式，惟其捐贈之土地區位，以同一主要計畫區內且經需用機關同意接管之土地，以增加本案土地開發方式之彈性。變更計畫內容決議詳附件一所示。</p> <p>三、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項決議詳附件二所示。</p> <p>四、專案小組審竣後新增人陳之決議詳附件三所示。</p>		

## 附件一 變更計畫內容

表 1 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	照案通過。	
2	計畫人口	3,500 人	2,300 人	1.配合主計估算可容納人口估算方法，統一以住宅區計算計畫人口，以達一致性原則。 2.本計畫之商業區不予計算計畫人口。	照案通過。	
3-1	本計畫 C 區	住宅區(1.0392) 綠地用地(0.0071) 道路用地(0.0011)	住宅區(再發展區)(1.0474)	1.現行計畫將計畫區分為 A、B、C 三區，並規定應以市地重劃方式開發，A、B 兩區均已完成市地重劃並開發，惟 C 區因建物密集迄今均未完成市地重劃，期間部分地主陳情應檢討計畫內容或開發方式。 2.經清查 C 區內既有合法建物及現有道路分布情形，為減少拆遷情形及兼顧既有合法權益保障，屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，檢討變更為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍，並依新竹縣通案性有關住宅區(再發展區)之開發規定納入土地使用分區管制要點管制。住宅區(再發展區)內，如有原合法登記工廠，得從其原來之使用。惟其增修改建則應依住宅區(再發展區)之管制規定辦理。 3.再經辦理 C 區意願調查，調查結果顯示部分地主希冀改採「開發許可」方式辦理，考量其範圍尚屬集中且完整，爰將部分範圍變更為住宅區(附帶條件)並參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理回饋，並應於核定前與新竹縣政府簽訂協議書。 4.意願調查結果表示希冀以「恢復原分區」或「降低容積率，解除整體開發」者，考量區位分散未集中，爰如其位屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，仍劃設為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍；如其非位屬住宅區(再發展區)者，則考量本計畫區原計畫為工業區，且週邊均已發展為住商等建成區，業已不適合再繼續維持工業使用，爰仍維持現行計畫之市地重劃開發方式。 5.其餘地區則再配合現有道路分布情形予以適當檢討調整，開發方式維持市地重劃。	照案通過。	
3-2		住宅區(0.1529) 道路用地(0.0424)	住宅區(0.1230) 停車場用地(0.0723) 附帶條件： 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈予地方政府，始得申請建照。協議書應納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。			修正通過。 修正後內細土用示詳圖 2 及圖 2。
3-3		住宅區(0.0815) 公園用地(0.1407) 綠地用地(0.0430) 停車場用地(0.0725) 道路用地(0.1196) 附帶條件： 1.本區應以市地重劃方式開發。 2.變更範圍內三家不同意之合法工廠(富高針織 中山段 1176、東亞鐵工廠 中山段 1175、福成燈泡 中山段 1248)變更後應提供之公共設施用地由新竹玻璃股份有限公司全數負擔。	住宅區(0.1864) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0816) 廣場用地(0.0443) 廣場用地兼供道路使用(0.1450) 附帶條件： 1.應以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖所示。 2.俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由新竹縣政府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。			照案通過

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

表 2 本次通盤檢討變更內容明細表(縣都委 313 次大會決議方案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3-2-1	本計畫 C 區	住宅區(0.1529) 道路用地 (0.0424) 附帶條件：(略)	住宅區(0.1953) 附帶條件： (一)採異地捐贈等值可建築土地或公共設施保留地辦理者： 住宅區(0.1953) 1.土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 37% 土地，該捐贈土地得以同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築土地，並應經需地機關同意接管後，始納入協議書。 2.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。 (二)採捐贈區內停車場用地辦理者： 住宅區(0.1230) 停車場用地(0.0723) 1.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈予地方政府，始得申請建照。協議書應納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。 2.土地所有權人捐贈區內之停車場用地，土地使用計畫示意圖詳圖 3。	(略)	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

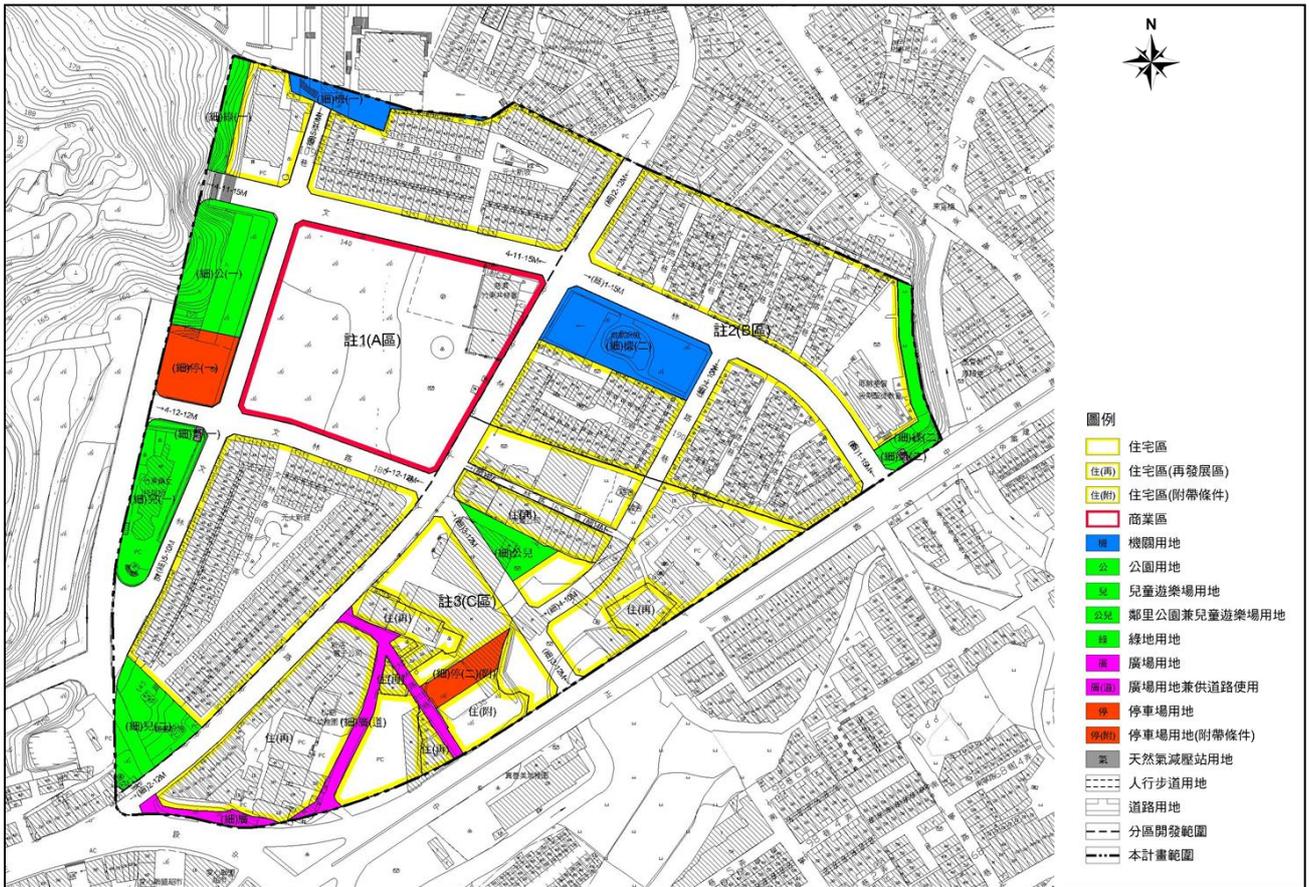


圖 1 本案細部計畫土地使用計畫示意圖(專案小組審竣方案)

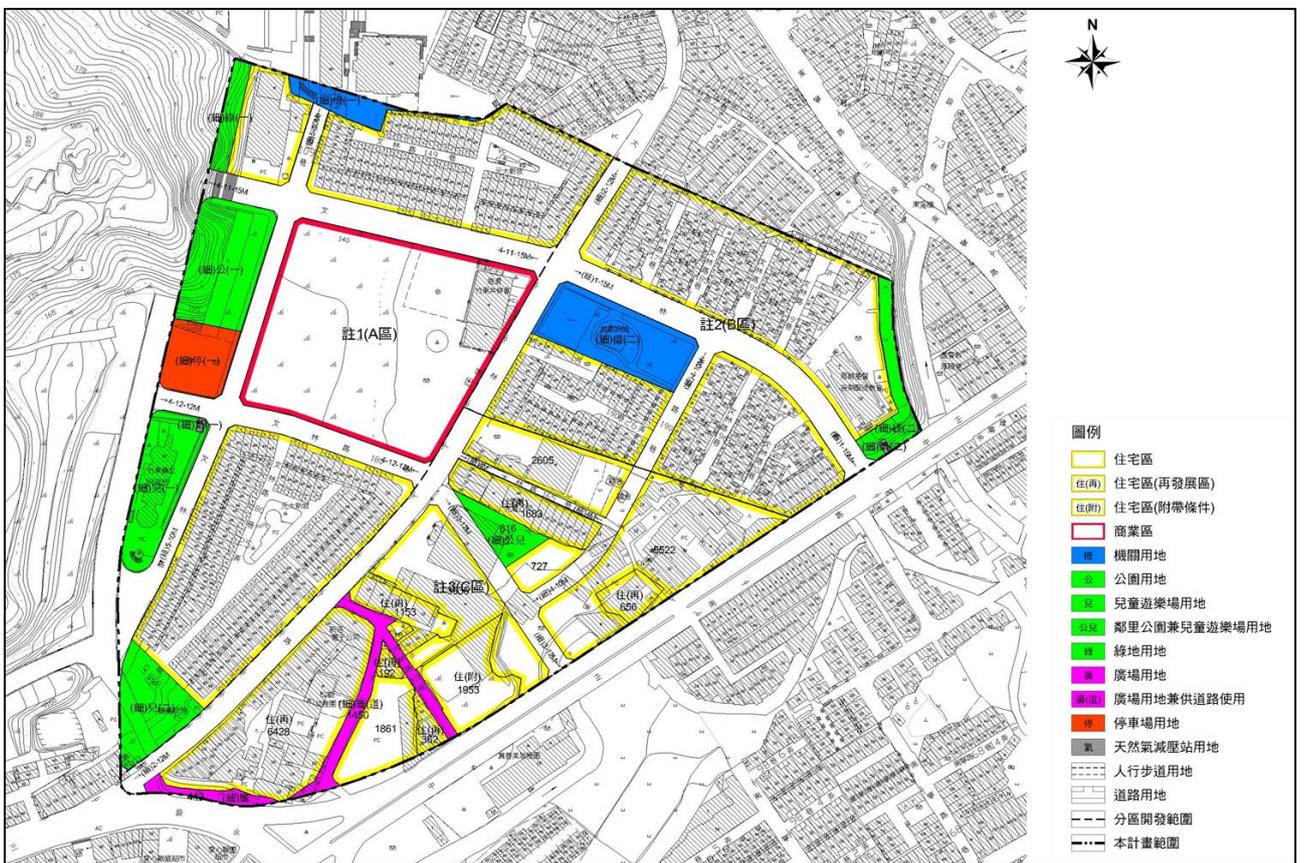


圖 2 本案細部計畫土地使用計畫示意圖(縣都委 313 次大會決議方案)

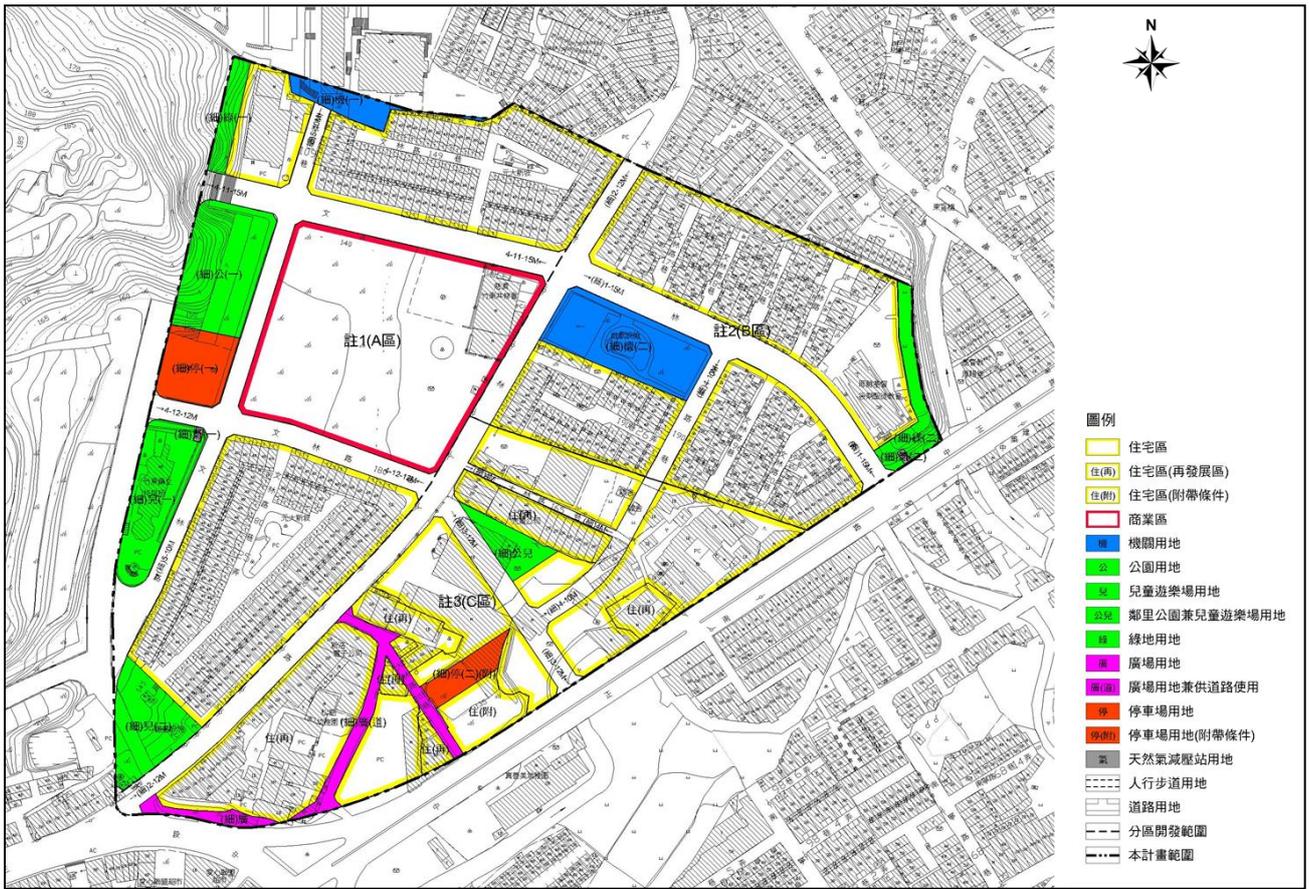


圖 3 本案細部計畫土地使用計畫示意圖【採住宅區附帶條件(二)】(縣都委 313 次大會決議方案)

## 附件二 土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

表 3 土地使用分區管制要點修訂前後一覽表

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則之條文修訂法源依據。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(一)<u>住宅區禁止地磅業及選物販賣機設置使用。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u></p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依</p>	<p>1. 配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。</p> <p>2. 配合新竹縣通案性原則，有關 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺之規定，回歸建築技術規則管制。</p> <p>3. 考量住宅區內亦可容許非住宅使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供住宅使用部份，及申請非供住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p> <p>4. <u>為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選</u></p>	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	<p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>	<p>建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>	<p><u>物販賣機。</u></p>		

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
--	--	<p><u>三、住宅區(再發展區)</u></p> <p><u>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業及選物販賣機設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u></p> <p><u>本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：</u></p> <p><u>(一)原屬現有合法建物部分之範圍</u></p> <p><u>1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。</u></p> <p><u>2.申請整體開發者，所捐</u></p>	<p>1.增訂住宅區(再發展區)開發管理要點，以為執行依據。</p> <p>2.配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。</p> <p>3.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。</p>	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
		<p><u>獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</u></p> <p>3. <u>申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u></p> <p>4. <u>本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。</u></p> <p>5. <u>申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要</u></p>			

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
		<p><u>調整其最小開發規模及範圍。</u></p> <p><u>(二)非屬現有合法建物部分之範圍</u></p> <p><u>1.應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。</u></p> <p><u>2.前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。</u></p> <p><u>3.代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。</u></p>			
--	<p>三、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。</p> <p>(一)商業區不得設置汽車旅館。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺</p>	<p>四、商業區</p> <p><u>(一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。申請設置電子遊戲場者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院、圖書館 500 公尺以上，並應符合相關法令之規定。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以</u></p>	<p>1. 配合竹東都市計畫其他性質類似之細部計畫共通性之規定，取消商業區一、二樓禁止供住宅使用之規定。</p> <p>2. 考量汽車旅館係屬旅館業項目之一，且竹東地區觀光發展蓬勃，為考量民眾權益及避免後續審議爭議，建議本案土管不予以</p>	<p>於商業區增列電子遊戲場設置距離之限制，其規定是否對於後續電子遊戲場級別證核發造成影響，請本府工商發展科說明後，提請大會討論。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>四、商業區</p> <p><u>(一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。其禁止設置電子遊戲場。申請設置選物販賣機者，</u></p>

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	<p>(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺</p>	<p><u>上。</u></p> <p><u>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</u></p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超</p>	<p>限制，如必要時交由目的事業主管機關裁定。</p> <p>3. 考量商業區內亦可容許非商業使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供商業使用部份，及申請非供商業使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p> <p>4. <u>為維護本計畫區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本縣都市計畫土地使用分區管制共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場業設置使用，並限制選物販賣機設置距離。</u></p>		<p><u>應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。</u></p> <p><u>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</u></p> <p>(二)停車空間：(略)</p> <p>理由： <u>為落實新竹縣轄內禁止設置電子遊戲場政策，且電子遊戲場業管理條例業已針對營業場所設置距離另有限制規範，爰刪除電子遊戲場設置距離之規定。</u></p>

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。	<p>過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>			
二、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	本計畫範圍內並無保存區，故刪除。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
三、社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	本計畫範圍內並無社教用地，故刪除。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
-	-	<u>五、機關用地之建蔽率不得大於 60% ，容積率</u>	<u>增訂公共設施用地土</u>	建議照專案小組初步建議意見修	照作業單位初核

現行計畫條文	公展條文	依專案小組初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核意見	縣都委會決議						
		<u>不得大於 250%。</u>	<u>管。</u>	正後條文通過。	意見通過。						
-	-	<u>六、公園用地、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。</u>	<u>增訂公共設施用地土管。</u>	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。						
-	-	<u>七、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。停車場四周應予美化。</u>	<u>增訂公共設施用地土管。</u>	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。						
-	-	<u>八、天然氣減壓站用地以供天然氣減壓站相關設施使用。</u>	<u>增訂公共設施用地土管。</u>	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。						
<p>四、商業區之建築基地應依左列規定，設置無遮簷人行道或開放空間（不得設置圍牆），其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="147 1177 497 1430"> <tr> <td>面臨計畫道路寬度 (W1)</td> <td>牆面線應退縮深度 (公尺)</td> </tr> <tr> <td><math>7M \leq W1 &lt; 15M</math></td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td><math>15M \leq W1</math></td> <td>四</td> </tr> </table>	面臨計畫道路寬度 (W1)	牆面線應退縮深度 (公尺)	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	<p>四、商業區之建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</p>	<p><u>九、本計畫區退縮規定(詳本計畫區建築退縮示意圖)</u>  <u>(一)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區開發建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</u>  <u>(二)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)退縮規定退縮</u></p>	<p>1. 配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。  2. 為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退縮建築距離後始得開挖，並增訂公有建築物開挖率規定。  3. 統一增訂設置圍牆相關規定。  4. 增列建築基地情形特殊者需提本縣都市設計審議委員會</p>	<p>建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。</p>	<p><u>修正後通過。</u>  <u>修正修訂理由如下：</u>  <u>2. 為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退縮建築距離後始得開挖。</u>  理由：  修訂理由第 2 點後段誤植，予以刪除。</p>
面臨計畫道路寬度 (W1)	牆面線應退縮深度 (公尺)										
$7M \leq W1 < 15M$	三·六										
$15M \leq W1$	四										

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議										
		<p><u>建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。</u></p> <p><u>(三)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。</u></p> <p><u>(四)除前述(一)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(含牆基 45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。</u></p> <p><u>(五)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u></p>	審議規定。												
<p>五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="152 1334 504 1431"> <tr> <td>面 計 道</td> <td>臨 畫 路</td> <td>牆 面 應 深</td> <td>線 退 縮 度</td> <td>備 註</td> </tr> </table>	面 計 道	臨 畫 路	牆 面 應 深	線 退 縮 度	備 註	<p>五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="542 1334 893 1431"> <tr> <td>面 計 道</td> <td>臨 畫 路</td> <td>牆 面 應 深</td> <td>線 退 縮 度</td> <td>備 註</td> </tr> </table>	面 計 道	臨 畫 路	牆 面 應 深	線 退 縮 度	備 註	(原條文刪除)	併第九條之規定。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
面 計 道	臨 畫 路	牆 面 應 深	線 退 縮 度	備 註											
面 計 道	臨 畫 路	牆 面 應 深	線 退 縮 度	備 註											

現行計畫條文			公展條文			依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議												
寬度 (W1)	(公尺)		寬度 (W1)	(公尺)																	
W1<7M	二	得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。	W1<7M	二	得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。																
7M≤W 1<15M	三·六		7M≤W 1<15M	三·六																	
15M≤ W1	四	應設無簷行道。 留作遮人	15M≤ W1	四	應設無簷行道。 留作遮人																
<p>六、建築物高度：</p> <p>本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築物高度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物高度比(ΔBH) 計算方式如下： ΔBH = H/(R+W) H：建築物高度 R：建築物面前計畫道路寬度 W：牆面線退縮深度</p>			使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0	<p>六、建築物高度：</p> <p>本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築物高度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物高度比(ΔBH) 計算方式如下： ΔBH = H/(R+W) H：建築物高度 R：建築物面前計畫道路寬度 W：牆面線退縮深度</p>			使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0	(原條文刪除)	<p>1.配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。</p> <p>2.有關建築物高度規定，回歸建築技術規則管制。</p>	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
使用分區	建築物高度比																				
住宅區	一·五																				
商業區	二·0																				
使用分區	建築物高度比																				
住宅區	一·五																				
商業區	二·0																				

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
<p>七、顏色標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。</li> <li>2.建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)</li> </ol>	(原條文刪除)	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
<p>八、景觀及綠化原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</li> <li>2.本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。</li> <li>3.本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六 0，其中有</li> </ul> </li> </ol>	(原條文刪除)	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
<p>床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。</p> <p>(2)建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。</p>					
<p>九、廣告招牌：</p> <p>1.住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。</p> <p>2.商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。</p> <p>3.屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。</p>	(原條文刪除)	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	<p>七、本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容</p>	<p>十、本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容</p>	1.為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	<p>積獎勵。</p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</li> <li>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。</li> <li>3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</li> </ol> <p>(二)設置公益性設施</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。前開公益性設施係指私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(三)大街廓開發</p> <p>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率</p>	<p>積獎勵。</p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</li> <li>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。</li> </ol> <p>(二)設置公益性設施</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用<u>並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者</u>，得增加所捐贈樓地板面積 <u>1.5 倍之獎勵樓地板面積</u>。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.<u>幼兒園、兒童及少年之托育機構。</u></li> <li>2.<u>社會福利設施。</u></li> <li>3.<u>其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</u></li> <li>4.<u>應集中留設達 300 平方公尺以上。</u></li> </ol> <p>(三)大街廓開發</p> <p>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，<u>得增加其樓地板面積為獎勵</u>，其增加之樓地</p>	<p>目。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.開放空間之標示應為都市設計審議之權責，爰予以刪除。</li> <li>3.配合全縣通案性規定予以修訂。</li> </ol>		

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議																														
	<p>之固定比值，為其獎勵容積。</p> <table border="1" data-bbox="542 316 873 687"> <thead> <tr> <th>分區 街廓 土地</th> <th>基地規 模</th> <th>獎勵 容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅、 商業 區</td> <td>5,000 m<sup>2</sup>以上 或全街 廓</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>2,000 m<sup>2</sup>以上， 未 達 5,000 m<sup>2</sup></td> <td>9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四)綠建築</p> <p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</p> <table border="1" data-bbox="542 1011 891 1299"> <thead> <tr> <th>綠建築分級 評估等級</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>基準容積× 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年</p>	分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積	住宅、 商業 區	5,000 m <sup>2</sup> 以上 或全街 廓	15%	2,000 m <sup>2</sup> 以上， 未 達 5,000 m <sup>2</sup>	9%	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	<p>板面積以原總樓地板面積 (建築基地×法定容積率) 乘以一定比值之獎勵係數 計算：</p> <table border="1" data-bbox="936 384 1267 858"> <thead> <tr> <th>分區 街廓 土地</th> <th>基地規 模</th> <th>獎勵 容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅、 商業 區</td> <td>2,000 m<sup>2</sup> 以上且 基地留 設公共 開放空 間與指 定退縮 建築空 間整合 後，應 達最 小退縮 建築 距離之 1.5倍。</td> <td>9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四)綠建築</p> <p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</p> <table border="1" data-bbox="936 1182 1285 1437"> <thead> <tr> <th>綠建築分級 評估等級</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>基準容積×</td> </tr> </tbody> </table>	分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積	住宅、 商業 區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且 基地留 設公共 開放空 間與指 定退縮 建築空 間整合 後，應 達最 小退縮 建築 距離之 1.5倍。	9%	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積×			
分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積																																	
住宅、 商業 區	5,000 m <sup>2</sup> 以上 或全街 廓	15%																																	
	2,000 m <sup>2</sup> 以上， 未 達 5,000 m <sup>2</sup>	9%																																	
綠建築分級 評估等級	獎勵係數																																		
銀級	基準容積× 6%																																		
黃金級	基準容積× 8%																																		
鑽石級	基準容積× 10%																																		
分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積																																	
住宅、 商業 區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且 基地留 設公共 開放空 間與指 定退縮 建築空 間整合 後，應 達最 小退縮 建築 距離之 1.5倍。	9%																																	
	綠建築分級 評估等級	獎勵係數																																	
銀級	基準容積× 6%																																		
黃金級	基準容積× 8%																																		
鑽石級	基準容積×																																		

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議		
	<p>內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</p> <p>(2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>(3) 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過</p>	<table border="1" data-bbox="936 240 1296 280"> <tr> <td data-bbox="936 240 1111 280"></td> <td data-bbox="1111 240 1296 280">10%</td> </tr> </table> <p>(1) 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</p> <p>(2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p>		10%			
	10%						

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	<p>後方得申請建築及開發。</p> <p>(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p>	<p>(3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</p> <p>(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。<u>其餘依相關法令規定辦理。</u></p>			
--	<p>八、本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。</p>	<p><u>十一、除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。</u></p> <p><u>本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達50%以上。</u></p>	<p>為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。</p>	<p>建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>
--	<p>九、本縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計管制事項，對於</p>	<p><u>刪除。</u></p>	<p>有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文</p>	<p>建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。		建議刪除。		
--	十、本計畫區建築基地如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。	<u>刪除。</u>	整併至第四點退縮規定。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	--	<u>十二、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u>	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	十一、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。	<u>十三、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。</u>	為維持計畫區內綠化程度，建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，並於土地使用分區管制要點中增列之。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
十、本要點未規定事項適	十二、本要點未規定事項適	十四、本要點未規定事項	配合調整條次。	建議照專案小組	照作業單位初核

現行計畫條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
用其他相關法令規定。	用其他相關法令規定。	適用其他相關法令規定。		初步建議意見修正後條文通過。	意見通過。



表 4 都市設計管制事項修訂前後一覽表

現行計畫 條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
--	一、「本縣都市設計審議委員會」得依本計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	<u>刪除。</u>	為避免土管授權訂定更詳確之都市設計管制事項踰越土管之規定，造成執行疑議，建議刪除本條文。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	二、顏色標準 (一)建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。 (二)建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)	一、 <u>建築顏色規定</u> (一) <u>住宅區、住宅區(再發展區)、商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。</u> (二) <u>如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	三、廣告招牌 (一)住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。 (二)商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。	二、 <u>廣告物、廣告旗幟及招牌等設施應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫 條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	(三)屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。				
--	<p>四、夜間照明</p> <p>(一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</p> <p>(二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。</p>	<p>三、夜間照明</p> <p>(一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</p> <p>(二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	<p>五、無障礙設施設計</p> <p>本計畫區基地面積達2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</p> <p>(二)停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層且不得跨越車道為原則。</p>	<p>四、無障礙設施設計</p> <p>本計畫區基地面積達2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</p> <p>(二)停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層且不得跨越車道為原則。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	<p>六、景觀及綠化原則</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二)本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。</p> <p>(三)本計畫地區公共開放空間及建築</p>	<p>五、景觀及綠化原則</p> <p><u>建築物臨接或面向停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</u></p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫 條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	法定空地，應依左列規定實施綠化： 1. 公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 2. 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。				
--	七、開放空間系統 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 (二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。	六、開放空間系統 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 (二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	八、離街裝卸場規定 (一)商業區基地開發規模達 2,000 m <sup>2</sup> 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽	七、離街裝卸場規定 (一)商業區基地開發規模達 2,000 m <sup>2</sup> 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

現行計畫 條文	公展條文	依專案小組 初步建議意見修正後條文	修訂理由	作業單位初核 意見	縣都委會決議
	處理。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。	處理。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。			
--	九、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達2,000 m <sup>2</sup> 以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於2.5m。	八、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達2,000 m <sup>2</sup> 以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於2.5m。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	十、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。	九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。
--	--	十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	配合全縣通案性規定予以增訂。	建議照專案小組初步建議意見修正後條文通過。	照作業單位初核意見通過。

附件三 專案小組審竣後新增人陳

表 5 本案細部計畫通盤檢討逾期人民團體陳情意見綜理表(專案小組審竣後新增人陳)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	縣都委會決議
逾人1	葉清趙 109.5.13	中山段 1222等26 筆土地	因考量本案基地較為畸零、不方整,捐贈公共設施用地後將造成停車場及住宅區土地無法有效使用。	竹東都市計畫範圍有許多公共設施用地尚未徵收,本人願意異地捐贈區外等值的公共設施保留地,以完善本案周邊公共設施服務水準,懇請都委會同意。	建議提請討論。 1. 陳情人陳情範圍係屬意願調查結果,土地所有權人希冀以開發許可方式辦理者,爰已變更為住宅區(附帶條件),並經專案小組初步建議意見:以捐贈37%停車場用地方式辦理回饋。 2. 有關住宅區(附帶條件)之內容,專案小組初步建議意見為:土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書,具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起3年內完成興建及捐贈予地方政府,始得申請建照。協議書應納入計畫書內以利執行,如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成興建及捐贈,應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。 3. 考量下列因素,建議研提「捐贈同一主要計畫區其他公共設施保留地」之方案,併同專案小組審竣方案,提大會討論。 (1)該範圍約0.1953公頃,捐贈37%之停車場用地面積約0.0723公頃,因該住宅區(附帶條件)形狀較為畸零、不方整,捐贈后之停車場用地可提供停車空間約15席小客車,且剩餘建築基地規模較難整體規劃設計。 (2)本計畫本次檢討後,C區如未劃設停車場用地,則停車場用地減少0.0725公頃,依定通辦法檢討商業區面積10%尚足夠,停車需求20%不足9席停車位,考量本計畫停(一)用地現況使用率低(約可提供50席),兒(一)南側道路用地現況供停車使用(約12席)以及計畫區內公園、兒童遊樂場及公兒用地均得多目標使用,爰尚可滿足本計畫區之停車需求。 (3)主要計畫(五通)之停車場用地供給大於需求。 (4)本計畫週邊半徑500公尺內,共3處停車場用地(包括主計停二、停五及本計畫停(一)用地)共約可提供450席。 (5)綜上,本次通盤檢討之目標,係為解決原市地重劃區既成建物密集、長久無法辦理市地重劃開發,導致土地閒置、環境未能改善之問題,爰依據「都市計畫整體開發地區處理方案」,以地主意願調查、合法建物清查並配合現有道路路型等方式調整土地使用計畫內容及開發方式。希冀本次調整后之各種開發方式均具備後續開發可行性,爰建議酌予採納陳情人意見,研提「捐贈同一主要計畫區其他公共設施保留地」之方案,併同專案小組審竣方案,提大會討論。 (6)方案內容如下: 陳情範圍均變更為住宅區(附帶條件),應捐贈37%公共設施用地,並得以同一主要計畫區之等值公共設施保留地辦理捐贈。 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書,納入計畫書內以利執行,如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈,應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。	有關本案住宅區(附帶條件)之回饋方式,提請委員討論。	酌予採納。考量C區建物密集、土地所有權人整合確有困難,捐贈區內停車場用地之使用效益不利整體開發等地區特性因素,並基於竹東都市計畫區內尚有公共設施保留地且機關得以取得完整性較高之土地予以利用等,爰除捐贈區內停車場用地外,同意增列以異地捐贈等值可建築土地或公共設施保留地之變更回饋方式,惟其捐贈之土地區位,以同一主要計畫區內且經需用機關同意接管之土地,以增加本案土地開發方式之彈性。詳本計畫變3-2案變更內容明細表。

<p>討論事項及編號</p>	<p>專案小組 〈第一次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：107年8月9日</p>
<p>案由</p>	<p>變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案</p>		
<p>說明</p>	<p><b>一、本案辦理歷程說明：</b></p> <p>(一)本案原細部計畫於85年12月4日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。</p> <p>(二)本案細部計畫於105年1月26日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。</p> <p>(三)本案細部計畫於105年10月19日起30天辦理公開展覽，並於105年11月7日(星期一)於竹東鎮公所3樓會議室舉辦公開說明會。</p> <p>(四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(107年7月23日)人民團體陳情案件共計4件，詳附表一及附表二。</p> <p><b>二、計畫範圍：</b>本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第19案【註十】相鄰，面積約12.7154公頃，如下圖。</p> <div data-bbox="486 1265 1444 1848" data-label="Figure"> </div> <p><b>三、擬定細部計畫機關：</b>新竹縣竹東鎮公所</p> <p><b>四、委託規劃單位：</b>長豐工程顧問股份有限公司</p> <p><b>五、法令依據：</b></p>		

<p>討論事項 及編號</p>	<p>專案小組 〈第一次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：107年8月9日</p>
<p>案由</p>	<p>變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案</p>		
	<p>(一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。 <b>六、細部計畫內容：變更細部計畫內容(公展草案)：詳計畫書。</b></p>		
<p>作業單位 初核意見</p>	<p>一、經查本府前以 106 年 4 月 10 日府產城字第 1060047197 號函請竹東鎮公所依新竹縣議會決議事項協助重新調查地主意願，以利後續都市計畫審議參考，請竹東鎮公所說明調查成果後，提請委員會討論。</p> <p>二、依據都市計畫通盤檢討實施辦法規定：</p> <p>(一)第 8 條規定：「辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。四、地區風貌發展及管制原則。五、地區人行步道及自行車道之建置原則。」，請規劃單位說明本案是否應擬定生態都市規劃原則，另查竹東都市計畫主要計畫(第五次通盤檢討)對於本計畫區已有劃設沿街退縮人行空間及河岸開放空間，是否有相關對應規劃，提請委員會討論。</p> <p>(二)第 40 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。」，請規劃單位說明本案開發之可行性及參考都市計畫整體開發地區處理方案後，提請委員會討論。</p> <p>三、本次討論全案原則性議題，有關土地使用分區管制要點俟下次會議再行討論。</p> <p>四、有關計畫書圖文字、統計表、日期等誤繕部分，請規劃單位再行修正。</p>		

附錄-歷次專案小組建議意見

討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107年8月9日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
專案小組初步 建議意見	<p>一、除作業單位初核意見外，請規劃單位後續辦理C區土地所有權人意願調查，並調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見之修正情形，及尚未審議事項，續提下次專案小組：</p> <p>二、本案已充分聆聽人民陳情意見，有關初步意見處理情形詳附表一及附表二。</p>		

附錄-歷次專案小組建議意見

附表一、本案細部計畫通盤檢討公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第1次專案小組初步建議意見
人 1	林瑩銓、廖泐洋 106.01.06		<ol style="list-style-type: none"> <li>該計畫於 85 年擬定細部計畫 A、B、C 三區分別執行，其中 A、B 區皆已執行完成，但是 C 區大部分為私人住宅以及零星工業區，大部分地主都不知道為何被劃入重劃，因此至今無法執行細部計畫。</li> <li>該開發案屬於私人(元大)的市地重劃案，元大開發新坡土地的目的已達成且已撤出本案。</li> <li>C 區凍結已經 20 餘年，使得所有本案地主求助無門不知所措，陷入極度惶恐。</li> <li>懇請 鈞座體恤小民困境，鼎力協助解決此嚴重的問題是幸。</li> <li>我們的奢望：(1)請重新調查 C 區地主重劃意願。(2)請檢討 C 區逕改為住宅區免除細部計畫。</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>該案係主計三通所劃設附帶條件整體開發案。其附帶條件內容：應另行擬定細部計畫(逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</li> <li>依附帶條件規定，該細部計畫「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」業於民國 85 年 12 月 4 日府建都字第 142269 號函公告發布實施，考量開發可行性，並於細部計畫書將計畫區規劃 A、B、C 三區分期開發。</li> <li>A、B 區均已辦理市地重劃工程完竣，剩餘 C 區因現況之既有建物密集、整體開發不易，故尚未辦理。</li> <li>經查 C 區範圍內已有建照或保存登記之土地面積約占 C 區面積 29.86%，爰如細部計畫內容辦理市地重劃，確有執行困難。</li> <li>綜上，有關此陳情案建議逕改為住宅區免除細部計畫部分，係屬開發機制內容之調整，建議俟調查 C 區地主重劃意願後，再行檢討研議。</li> </ol>	建議照處理情形通過。	建議後續辦理 C 區土地所有權人意願調查後，並調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見之修正情形，再行提會討論。
人 2	葉清趙 107.06.21	中山段 1228-1、 1227、 1227-1、 1226、 1226-1、 1225-1、 1224-1、 1223、 1223-1、 1222、 1222-1、 1220-1、 1219-1、 1219-2、 1223-1、 1222、 1222-1、 1220-1、 1219-1、 1219-2、 1219-3、 1219-4、 1219-5、 1218、 1217、 1216、 1216-1、 1215、 1214、 1213、 1212	<ol style="list-style-type: none"> <li>本人於 99 年間購買竹東鎮中山段 1228-1、1227、1227-1、1226、1226-1、1225-1、1224-1、1223、1223-1、1222、1222-1、1220-1、1219-1、1219-2、1219-3、1219-4、1219-5、1218、1217、1216、1216-1、1215、1214、1213、1212、1185、1185-2、1187-2、1187-3 等 31 筆土地，購買前有取得竹東鎮公所核發之土地使用分區為「住宅區」之證明，始向原所有權人購買。</li> <li>俟委託建築師規劃，擬申請建築，經建築師告知該地區有附帶條件「另</li> </ol>	<p>本案經向縣府查詢附帶條件為「另擬細部計畫，配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫」，建請考量該地區房屋密集且有合法工廠，全區辦理市地重劃不易，請於細部計畫時能考量民等之權益，改以訂定合理的捐贈回饋條件，讓民等之土地得以處理並申請建築。</p>	併人 1 案之處理情形。	建議照處理情形通過。	建議後續辦理 C 區土地所有權人意願調查後，並調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見之修正情形，再行提會討論。

附錄-歷次專案小組建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第1次專案 小組初步建 議意見
		1185 、 1185-2 、 1187-2 、 1187-3 等 31 筆土地	擬細部計畫，並以市地重劃開發，惟本人已完成土地購買，且經多次試著去整合該區土地，但該地區甚多並有合法廠房，實無法辦理市地重劃，本案因政府部門的行政疏失，造成本人權益嚴重受損，陳請委員會能體會本人的心情，給予協助調整變更相關的附帶條件。否則，只能循司法程序請求竹東鎮公所賠償。				

附錄-歷次專案小組建議意見

附表二、「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見綜理表(略)(內政部都市計畫委員會 106 年 11 月 7 日第 911 次會議決議)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主計五通處理情形		本細部計畫處理情形	第 1 次專案小組初步建議意見	
					處理情形	業務單位初核意見			
逕人陳 8	林瑩銓 105.12.14	中山段 1193、1200 地號	竹東都市計畫大林路附近新坡元大市地重劃案，該計畫於 85 年擬定細部計畫，分 A、B、C 三區分別執行，其中 A、B 區皆已完成，但 C 區大部份為私人住宅或零星工業區，無法執行細部計畫。	<ol style="list-style-type: none"> <li>請重新調查 C 區地主重劃意願(很多地主不甚了解重劃的意義)。</li> <li>C 區凍結已 20 餘年，請檢討 C 區逕改為住宅區免除細部計畫，或解編恢復原有地目。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>該案係主計三通所劃設附帶條件整體開發案。其附帶條件內容：應另行擬定細部計畫(逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</li> <li>依附帶條件規定，該細部計畫「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」業於民國 85 年 12 月 4 日府建都字第 142269 號函公告發布實施，考量開發可行性，並於細部計畫書將計畫區規劃 A、B、C 三區分期開發。</li> <li>A、B 區均已辦理市地重劃工程完竣，剩餘 C 區因現況之既有建物密集、整體開發不易，故尚未辦理。</li> <li>針對此陳情案建議解編恢復為工業區部分，依據「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」之指導，本都市計畫區之區位與工業區需求總量，係屬符合工業區變更轉型之都市計畫區，故陳情案建議解編恢復為工業區部分建議不予採納。</li> <li>另有關於此陳情案建議逕改為住宅區免</li> </ol>	建議照處理情形通過。	照縣政府研析意見。	併人 1 案之處理情形。	建議照作業單位參考意見通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主計五通處理情形			本細部計畫處理情形	第1次專案小組初步建議意見
					處理情形	業務單位初核意見	主計五通縣都委專案小組初步建議意見		
					除細部計畫部分，係屬開發機制內容之調整，此為細部計畫範疇，建議納入該細部計畫通盤檢討研議；倘若細部計畫決議內容涉及主要計畫變更，於本案核定前再提會討論。				
逕陳人10	林瑩銓、廖沆洋等27人	竹東都市計畫大林路附近(中山段元大新坡)市地重劃案	主旨：竹東都市計畫大林路附近(中山段元大新坡)市地重劃案。	說明： 1. 該計畫於85年擬定細部計畫，分A、B、C三區分別執行，其中A、B區皆已完成，但C區大部份為私人住宅以及零星工業區，大部分地主都不知道為何被劃入重劃，因此至今無法執行細部計畫。 2. 該開發案屬於私人(元大)的自地重劃案，元大開發新坡土地的目的已經達成且已撤出本案。 3. C區凍結已經20餘年，使得所有本案地主求助無門不知所措，陷入極度惶恐。 4. 懇請鈞座體恤小民困境，鼎力協助解決此嚴重的問題是幸！ 5. 我們奢望： A. 請重新調查C區地主重劃意願。 B. 請檢討C區逕改為住宅區免除細部計畫。	建議併逕人陳8。	建議併逕人陳8。	併逕向本部陳情意見綜理表編號逕人陳8。	併人1案之處理情形。	建議照作業單位參考意見通過。

<p>討論事項 及編號</p>	<p>專案小組 〈第二次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：108年9月18日</p>
<p>案由</p>	<p>變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案</p>		
<p>說明</p>	<p><b>七、本案辦理歷程說明：</b></p> <p>(一)本案原細部計畫於85年12月4日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。</p> <p>(二)本案細部計畫於105年1月26日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。</p> <p>(三)本案細部計畫於105年10月19日起30天辦理公開展覽，並於105年11月7日(星期一)於竹東鎮公所3樓會議室舉辦公開說明會。</p> <p>(四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(108年9月4日)人民團體陳情案件共計4件，詳附表一及附表二。</p> <p><b>八、計畫範圍：</b>本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第19案【註十】相鄰，面積約12.7154公頃，如下圖。</p> <div data-bbox="486 1265 1444 1848" data-label="Figure"> </div> <p><b>九、擬定細部計畫機關：</b>新竹縣竹東鎮公所</p> <p><b>十、委託規劃單位：</b>長豐工程顧問股份有限公司</p> <p><b>十一、法令依據：</b></p>		

<p>討論事項 及編號</p>	<p>專案小組 〈第二次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：108年9月18日</p>
<p>案由</p>	<p>變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案</p>		
	<p>(一)都市計畫法第26條。</p> <p>(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條。</p> <p><b>十二、細部計畫內容：詳變更細部計畫書內容(公展草案)。</b></p> <p>十三、本府前以107年8月9日召開本縣都委會第一次專案小組審議，業務單位綜合意見共4點，專案小組初步建議共2點；另截至目前本案公民或團體陳情意見總計4件，已於第一次專案小組會議審議在案，請規劃單位後續辦理地主意願調查，重新調整土地使用配置及開發方式，再提下次專案小組審議。</p> <p>十四、後經108年7月31日規劃單位依據上述內容提送處理情形對照表至府(附件)，爰本次召開第二次專案小組會議，俟土地使用計畫內容定案後，再續行討論土地使用分區管制要點及都市設計管制事項。</p>		
<p>作業單位 初核意見</p>	<p>一、土地使用計畫配置</p> <p>(一)有關住宅區(附帶條件)及住宅再發展區分別參考地主開發意願調查及地上建物建號分布位置(保存登記及曾領有建照)，惟調整後土地使用配置與上開原則略有出入，請規劃單位說明規劃原意。</p> <p>(二)依照都市計畫整體開發地區處理方案，尚有其它開發方式之解決對策，且參考本案地主意願調查結果，尚有地主回復願意採「恢復原分區工業區」辦理，爰請規劃單位說明本案開發方式訂定理由。</p> <p>(三)本計畫內如有原合法登記工廠，得從其原來之使用，仍劃設為住宅區(再發展區)是否合宜，提請討論。</p> <p>二、土地開發強度及回饋方式</p> <p>(一)請規劃單位說明本計畫C區市地重劃、開發許可、住宅再發展區三種開發方式之法定建蔽率、容積率訂定原意。</p> <p>(二)另有關「住宅區(附帶條件)」及「住宅再發展區」屬合法建築、非合法建物範圍之回饋方式及計算基準，是否具公</p>		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：108年9月18日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	<p>平性，提請討論。</p> <p>(三)依據「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」內變更回饋方式優先次序表，竹東屬生活支援區，建議優先取得公共設施用地，代金次之，爰請規劃單位研議回饋方式依照上述原則辦理，提請討論。</p> <p>三、本案調整後細部計畫之公共設施用地，是否符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定有關公共設施用地之檢討基準(如停車場用地)，請規劃單位補充說明。</p> <p>四、本細部計畫土地使用分區管制要點規定，俟土地使用計畫內容定案後，請規劃單位併同下列事項重新檢視修正：</p> <p>(一)住宅區(附帶條件)及住宅區(再發展區)、天然氣減壓站等公共設施用地之土地使用分區管制要點規定。</p> <p>(二)有關本細部計畫住宅區及公共設施用地之退縮規定，建議修正比照本縣近年通案性寫法如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</li> <li>2. 如屬角地，兩側均應退縮。</li> <li>3. 補充範圍退縮建築示意圖。</li> </ol> <p>(三)公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定作多目標使用。</p>		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：108年9月18日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
專案小組初步 建議意見	<p>一、本案土地使用計畫內容及開發方式原則同意本次提會內容，仍請補充說明本案開發強度訂定理由及回饋方式：</p> <p>(一)有關住宅區再發展區之原屬現有合法建物，未來申請整體開發者(容積率 250%)及採個別建築開發者(容積率 180%)之開發強度差異部分，請規劃單位補充論述其考慮因素，並以公式說明計算基準，以符公平性原則。</p> <p>(二)考量本縣竹東都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則優先取得公共設施用地規定，有關住宅區附帶條件之開發方式，其回饋條件建議優先捐贈停車場用地。</p> <p>二、本案檢討後五項公共設施用地計畫面積仍低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，請規劃單位補充下列兩點說明：</p> <p>(一)參照都市計畫整體開發地區處理方案之解決對策第四點規定，為提高本計畫C區財務計畫之自償性，得適度檢討降低公共設施用地。</p> <p>(二)另按都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」審議原則二之(六)：「通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。」。</p> <p>三、有關本案細部計畫土地使用分區管制要點，同作業單位初核意見俟規劃單位修正後，續提下次專案小組審議。</p> <p>四、臨時提案：</p> <p>(一)有關本細部計畫案之計畫年期，建議配合主要計畫案(變更竹東五通一階)調整為民國115年。</p> <p>(二)經檢核本細部計畫案目前所提變更內容與原公開展覽內容相差甚大，為避免影響他人權益，建議經本縣都委會審決後，應辦理再公開展覽及說明會。</p>		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109年4月30日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	<p><b>十五、 本案辦理歷程說明：</b></p> <p>(一)本案原細部計畫於85年12月4日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計三通重製成果，辦理通盤檢討作業。</p> <p>(二)本案細部計畫於105年1月26日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。</p> <p>(三)本案細部計畫於105年10月19日起30天辦理公開展覽，並於105年11月7日(星期一)於竹東鎮公所3樓會議室舉辦公開說明會。</p> <p>(四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(108年9月4日)人民團體陳情案件共計4件。</p> <p><b>十六、 計畫範圍：</b>本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第19案【註十】相鄰，面積約12.7154公頃，如下圖。</p> <div data-bbox="486 1265 1444 1848" style="text-align: center;"> </div> <p><b>十七、 擬定細部計畫機關：</b>新竹縣竹東鎮公所</p> <p><b>十八、 委託規劃單位：</b>長豐工程顧問股份有限公司</p> <p><b>十九、 法令依據：</b></p>		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109年4月30日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	<p>(一)都市計畫法第26條。</p> <p>(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條。</p> <p><b>二十、細部計畫內容：詳變更細部計畫書內容(公展草案)。</b></p> <p><b>二十一、</b> 本府前以107年8月9日召開本縣都委會第一次專案小組審議，業務單位綜合意見共4點，專案小組初步建議共2點；另截至目前本案公民或團體陳情意見總計4件，業經第一次專案小組會議審議在案；後續規劃單位依專案小組初步建議辦理地主意願調查、重新調整土地使用配置及開發方式，於108年9月18日經第二次專案小組會議審議，原則同意提會內容，並建議有關本案細部計畫土地使用分區管制要點，俟規劃單位修正後，續提下次專案小組審議。</p> <p><b>二十二、</b> 後經規劃單位於109年3月12日依據上述內容提送處理情形對照表至府(詳附件)，爰本次召開第三次專案小組會議，續行討論土地使用分區管制要點及都市設計管制事項。</p>		
作業單位 初核意見	<p>一、前次專案小組初步建議意見第一點(二)(略)：「……有關住宅區附帶條件之開發方式，其回饋條件建議優先捐贈停車場用地。」惟本次提會住宅區(附帶條件)內容仍與前次提會內容相同，未作調整，請規劃單位說明，該附帶條件內容再提請委員會討論。</p> <p>二、有關本細部計畫土地使用分區管制要點本次提會修正條文，請規劃單位依下列各點重新檢視修正：</p> <p>(一) 第三點商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一項第一款後段「不得設置汽車旅館」之規定，與其修訂理由(略)</li> <li>2. 「考量汽車旅館……，建議本案土管不予以限制，如必要時交由目的事業主管機關裁定」1節不符。</li> <li>3. 第一項第二款之第一、二目其條文以「供住宅使用部分」是否誤植，請檢核修正。</li> <li>3. 為維護本計畫區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本縣都市計畫土地使用分區管制共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場業設置使用。</li> </ol> <p>(二) 其他公共設施用地之建蔽率、容積率及使用規定，參照本縣其他細部計畫格式，建議一併於土地使用分區管制要點條文內增列。</p>		

附錄-歷次專案小組建議意見

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109年4月30日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(三) 有關公共設施用地退縮規定，請規劃單位說明，另請補充本細部計畫建築退縮示意圖。		
專案小組初步建議意見	<p>除下列各點外，其餘准照作業單位初核意見通過，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。</p> <p>(一) 依據「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」內變更回饋方式優先次序表，竹東屬生活支援區，建議優先取得公共設施用地，爰本案檢討後住宅區(附帶條件)請規劃單位將 37%應捐贈之公共設施及可建築土地面積，劃設一處停車場用地，並評估其效益，提大會討論。</p> <p>(二) 前述住宅區(附帶條件)範圍係依意願調查結果表示希冀以「開發許可」方式辦理，且其範圍尚屬完整並鄰建築線者，其範圍包括(中山段 1185、1187-2、1187-3、1212、1212-1、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219-1、1219-2、1219-3、1219-4、1219-5、1220-1、1221-1、1222、1223、1224-1、1225-1、1226、1227、1228-1、1211 地號等 26 筆土地之全部範圍，及中山段 1185-2 地號部分範圍)，其附帶條件內容修正如附表一。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點及都市設計管制事項依附表二、附表三專案小組初步建議意見修正。</p>		

附表一

本次提會住宅區(附帶條件)規定	專案小組#3 初步建議意見
<p>住宅區(附帶條件)(0.2000 公頃) 附帶條件:</p> <p>1. 應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計不得低於 37%，其中應捐贈之公共設施用地不得低於 30%(得以同一主要計畫區之公共設施保留地辦理捐贈)，並得以代金抵充之。前開代金規定如下，並應以較高者為計算基準：</p> <p>(1)代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地公告現值加四成。</p> <p>(2)代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地市價。</p> <p>(3)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</p> <p>2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。</p>	<p>住宅區(附帶條件)(0.1260 公頃) 停車場用地(附帶條件)(0.0740 公頃) 附帶條件:</p> <p>土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈予地方政府，始得申請建照。協議書應納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。</p>

附表二 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。</p>	<p>配合都市計畫法台灣省施行細則之條文修訂法源依據。</p>	<p>建議照本次提會修正條文通過。</p>	<p>依作業單位初核意見照案通過。</p>
<p>--</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。                      (一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。                      (二)停車空間：                      1.申請供住宅使用部份                      (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。                      (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。                      (一)<u>住宅區禁止地磅業設置使用。</u>                      (二)停車空間：                      1.申請供住宅使用部份                      (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。                      (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p>	<p>1. 配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。                      2. 配合新竹縣通案性原則，有關 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺之規定，回歸建築技術規則管制。                      3. 考量住宅區內亦可容許非住宅使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供住宅使用部份，及申請非供住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p>	<p>建議照本次提會修正條文通過。</p>	<p>修正通過。                      1.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。                      2.修正後條文如下：                      二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。                      (一)<u>住宅區禁止地磅業及選物販賣機設置使用。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u>                      (二)停車空間：(略)</p>

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	<p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>	<p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</p>			
--	--	三、住宅區(再發展區)	1.增訂住宅區(再發	建議照本次	修正通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
		<p><u>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。</u></p> <p><u>本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：</u></p> <p><u>(一)原屬現有合法建物部分之範圍</u></p> <p><u>1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。</u></p> <p><u>2.申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之20%，並應以</u></p>	<p>展區)開發管理要點，以為執行依據。</p> <p>2.配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。</p>	<p>提會修正條文通過。</p>	<p>1.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。</p> <p>2.修正後條文如下： <u>三、住宅區(再發展區)</u></p> <p><u>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業及選物販賣機設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u></p> <p><u>本計畫區核定公告發布實施後....(略)。</u></p>

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
		<p><u>設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</u></p> <p>3. <u>申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u></p> <p>4. <u>本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。</u></p> <p>5. <u>申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。</u></p> <p>(二)非屬現有合法建物部分</p>			

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
		<p><u>之範圍</u></p> <p>1.應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。</p> <p>2.前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。</p> <p>3.代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。</p>			
--	<p>三、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。</p> <p>(一)商業區不得設置汽車旅館。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超</p>	<p>三、商業區</p> <p>(一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。不得設置汽車旅館。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，</p>	<p>1. 配合竹東都市計畫其他性質類似之細部計畫共通性之規定，取消商業區一、二樓禁止供住宅使用之規定。</p> <p>2. 考量汽車旅館係屬旅館業項目之一，且竹東地區觀光發展蓬勃，為考量民眾權益及避免後續審議爭議，建議本案土管不予以限</p>	<p>1. 第一項第一款後段「不得設置汽車旅館」之規定，與其修訂理由(略)2. 「考量汽車旅館...」，建議本案土管不予以限制，如</p>	<p>修正通過。</p> <p>1.為維護本計畫區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本縣都市計畫土地使用分區管制共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場業設置使用，並限制選物販賣機設置距離。</p> <p>2.修正後條文如下：</p> <p>四、商業區</p> <p>(一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。申請設置電子遊戲場者，應距離幼兒園、國民中小學、</p>

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	<p>過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸</p>	<p>超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。</p> <p>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5</p>	<p>制，如必要時交由目的事業主管機關裁定。</p> <p>3.考量商業區內亦可容許非商業使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供商業使用部份，及申請非供商業使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p>	<p>必要時交由目的事業主管機關裁定」1 節不符。</p> <p>2.第一項第二款第一、二目其條文以「供住宅使用部分」是否誤植，請檢核修正。</p> <p>3.為維護本區社會安寧、善風良俗、公共安全等，及配合本市土地分區管</p>	<p>高中、職校、醫院、圖書館 500 公尺以上，並應符合相關法令之規定。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。</p> <p><u>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</u></p> <p>(二)停車空間:(略)</p>

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。	公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。		共通性規定，增訂商業區禁止遊戲場設置使用。	
二、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	本計畫範圍內並無保存區，故刪除。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
三、社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	本計畫範圍內並無社教用地，故刪除。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	-	-	-	-	增訂公共設施用地土管。 增訂條文如下： 五、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 六、公園用地、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 七、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見						
					<p>建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於80%，容積率不得大於480%。停車場四周應予美化。</p> <p>八、天然氣減壓站用地以供天然氣減壓站相關設施使用。</p>						
<p>四、商業區之建築基地應依左列規定，設置無遮簷人行道或開放空間（不得設置圍牆），其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="85 855 427 1142"> <tr> <td>面臨計畫道路寬度(W1)</td> <td>牆面線應退縮深度(公尺)</td> </tr> <tr> <td><math>7M \leq W1 &lt; 15M</math></td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td><math>15M \leq W1</math></td> <td>四</td> </tr> </table>	面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	<p>四、商業區之建築基地應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</p>	<p>四、本計畫區退縮規定(詳本計畫區建築退縮示意圖)</p> <p>(一)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區開發建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</p> <p>(二)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。</p> <p>(三)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。</li> <li>2.為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退縮建築距離後始得開挖，並增訂公有建築物開挖率規定。</li> <li>3.統一增訂設置圍牆相關規定。</li> <li>4.增列建築基地情形特殊者需提本縣都市設計審議委員會審議規定。</li> </ol>	<p>有關公共設施用地退縮規定，請規劃單位說明，另請補充本細部計畫建築退縮示意圖。</p>	<p>除條次修正為「九」外，餘依作業單位初核意見照案通過。</p>
面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)										
$7M \leq W1 < 15M$	三·六										
$15M \leq W1$	四										

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見																												
		<p>栽綠化及透水。</p> <p>(四)除前述(一)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m(含牆基45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</p> <p>(五)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</p>																															
<p>五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="80 1015 434 1431"> <thead> <tr> <th>面 計 道 寬 (W1)</th> <th>臨 畫 路 度 (公尺)</th> <th>牆 面 應 深 (公尺)</th> <th>線 面 退 縮 度 (公尺)</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1&lt;7M</td> <td></td> <td>二</td> <td></td> <td rowspan="2">得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。</td> </tr> <tr> <td>7M≤W 1&lt;15M</td> <td></td> <td>三·六</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	面 計 道 寬 (W1)	臨 畫 路 度 (公尺)	牆 面 應 深 (公尺)	線 面 退 縮 度 (公尺)	備 註	W1<7M		二		得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。	7M≤W 1<15M		三·六		<p>五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1" data-bbox="472 1015 826 1431"> <thead> <tr> <th>面 計 道 寬 (W1)</th> <th>臨 畫 路 度 (公尺)</th> <th>牆 面 應 深 (公尺)</th> <th>線 面 退 縮 度 (公尺)</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1&lt;7M</td> <td></td> <td>二</td> <td></td> <td rowspan="2">得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。</td> </tr> <tr> <td>7M≤W 1&lt;15M</td> <td></td> <td>三·六</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	面 計 道 寬 (W1)	臨 畫 路 度 (公尺)	牆 面 應 深 (公尺)	線 面 退 縮 度 (公尺)	備 註	W1<7M		二		得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。	7M≤W 1<15M		三·六		<p>(原條文刪除)</p>	<p>併本次提會修正條文第四條之規定。</p>	<p>建議照本次提會修正條文通過。</p>	<p>依作業單位初核意見照案通過。</p>
面 計 道 寬 (W1)	臨 畫 路 度 (公尺)	牆 面 應 深 (公尺)	線 面 退 縮 度 (公尺)	備 註																													
W1<7M		二		得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。																													
7M≤W 1<15M		三·六																															
面 計 道 寬 (W1)	臨 畫 路 度 (公尺)	牆 面 應 深 (公尺)	線 面 退 縮 度 (公尺)	備 註																													
W1<7M		二		得置一尺下牆作院用。 設高公以圍，前使。																													
7M≤W 1<15M		三·六																															

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文			公展條文			本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見												
15M ≤ W1	四	應設無簷行道。 留作遮人	15M ≤ W1	四	應設無簷行道。 留作遮人																
<p>六、建築物高度：</p> <p>本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築物高度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物高度比(ΔBH)計算方式如下：  <math>\Delta BH = H/(R+W)</math>                      H：建築物高度                      R：建築物面前計畫道路寬度                      W：牆面線退縮深度</p>			使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0	<p>六、建築物高度：</p> <p>本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築物高度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：建築物高度比(ΔBH)計算方式如下：  <math>\Delta BH = H/(R+W)</math>                      H：建築物高度                      R：建築物面前計畫道路寬度                      W：牆面線退縮深度</p>			使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0	(原條文刪除)	1.配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。 2.有關建築物高度規定，回歸建築技術規則管制。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
使用分區	建築物高度比																				
住宅區	一·五																				
商業區	二·0																				
使用分區	建築物高度比																				
住宅區	一·五																				
商業區	二·0																				
<p>七、顏色標準：</p> <p>1.建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為</p>			(原條文刪除)			(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。												

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
<p>建築物整體色彩。 2.建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)</p>					
<p>八、景觀及綠化原則： 1.建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。 2.本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。 3.本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： (1)公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 (2)建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不</p>	<p>(原條文刪除)</p>	<p>(原條文刪除)</p>	<p>調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。</p>	<p>建議照公展條文通過。</p>	<p>依作業單位初核意見照案通過。</p>

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見
得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。					
<p>九、廣告招牌：</p> <p>1.住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。</p> <p>2.商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。</p> <p>3.屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。</p>	(原條文刪除)	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	<p>七、本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <p>1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區</p>	<p>五、本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <p>1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區</p>	<p>1.為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項目。</p> <p>2.開放空間之標示應為都市設計審議之權責，爰予以刪</p>	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十」外，餘依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	<p>建築基地綜合設計」之規定留設。</p> <p>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</p> <p>3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</p> <p>(二)設置公益性設施</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。前開公益性設施係指私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(三)大街廓開發</p> <p>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。</p>	<p>建築基地綜合設計」之規定留設。</p> <p>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</p> <p>(二)設置公益性設施</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用<u>並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者</u>，得增加所捐贈樓地板面積<u>1.5倍之獎勵樓地板面積</u>。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</p> <p><u>1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。</u></p> <p><u>2.社會福利設施。</u></p> <p><u>3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</u></p> <p><u>4.應集中留設達300平方公尺以上。</u></p> <p>(三)大街廓開發</p> <p>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，<u>得增加其樓地板面積為獎勵</u>，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（<u>建築基地×法定容積率</u>）乘以一定比值之獎勵係數計算：</p>	<p>除。</p> <p>3.配合全縣通案性規定予以修訂。</p>		

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見																														
	<table border="1" data-bbox="474 252 835 603"> <tr> <td data-bbox="474 252 577 331">分區 街地 土地</td> <td data-bbox="577 252 712 331">基地規 模</td> <td data-bbox="712 252 835 331">獎勵 容積</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 331 577 603" rowspan="2">住宅、 商業 區</td> <td data-bbox="577 331 712 443">5,000 m<sup>2</sup>以 上或 全街 廓</td> <td data-bbox="712 331 835 443">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="577 443 712 603">2,000 m<sup>2</sup>以 上未 達 5,000 m<sup>2</sup></td> <td data-bbox="712 443 835 603">9%</td> </tr> </table> <p data-bbox="474 611 835 922">(四)綠建築 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</p> <table border="1" data-bbox="474 930 835 1209"> <tr> <td data-bbox="474 930 654 1010">綠建築分級 評估等級</td> <td data-bbox="654 930 835 1010">獎勵係數</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 1010 654 1082">銀級</td> <td data-bbox="654 1010 835 1082">基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 1082 654 1153">黃金級</td> <td data-bbox="654 1082 835 1153">基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="474 1153 654 1209">鑽石級</td> <td data-bbox="654 1153 835 1209">基準容積× 10%</td> </tr> </table> <p data-bbox="474 1217 835 1425">(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增</p>	分區 街地 土地	基地規 模	獎勵 容積	住宅、 商業 區	5,000 m <sup>2</sup> 以 上或 全街 廓	15%	2,000 m <sup>2</sup> 以 上未 達 5,000 m <sup>2</sup>	9%	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	<table border="1" data-bbox="866 252 1227 715"> <tr> <td data-bbox="866 252 969 331">分區 街地 土地</td> <td data-bbox="969 252 1104 331">基地規 模</td> <td data-bbox="1104 252 1227 331">獎勵 容積</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 331 969 715" rowspan="2">住宅、 商業 區</td> <td data-bbox="969 331 1104 715">2,000 m<sup>2</sup> 以上且 留置 公共 開放 空間 與退 縮建 築間 整合 後， 應達 最小 退縮 距離 1.5 倍。</td> <td data-bbox="1104 331 1227 715">9%</td> </tr> </table> <p data-bbox="866 722 1227 1034">(四)綠建築 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</p> <table border="1" data-bbox="866 1042 1227 1321"> <tr> <td data-bbox="866 1042 1046 1121">綠建築分級 評估等級</td> <td data-bbox="1046 1042 1227 1121">獎勵係數</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 1121 1046 1193">銀級</td> <td data-bbox="1046 1121 1227 1193">基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 1193 1046 1265">黃金級</td> <td data-bbox="1046 1193 1227 1265">基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 1265 1046 1321">鑽石級</td> <td data-bbox="1046 1265 1227 1321">基準容積× 10%</td> </tr> </table> <p data-bbox="866 1329 1227 1425">(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年</p>	分區 街地 土地	基地規 模	獎勵 容積	住宅、 商業 區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且 留置 公共 開放 空間 與退 縮建 築間 整合 後， 應達 最小 退縮 距離 1.5 倍。	9%	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%			
分區 街地 土地	基地規 模	獎勵 容積																																	
住宅、 商業 區	5,000 m <sup>2</sup> 以 上或 全街 廓	15%																																	
	2,000 m <sup>2</sup> 以 上未 達 5,000 m <sup>2</sup>	9%																																	
綠建築分級 評估等級	獎勵係數																																		
銀級	基準容積× 6%																																		
黃金級	基準容積× 8%																																		
鑽石級	基準容積× 10%																																		
分區 街地 土地	基地規 模	獎勵 容積																																	
住宅、 商業 區	2,000 m <sup>2</sup> 以上且 留置 公共 開放 空間 與退 縮建 築間 整合 後， 應達 最小 退縮 距離 1.5 倍。	9%																																	
	綠建築分級 評估等級	獎勵係數																																	
銀級	基準容積× 6%																																		
黃金級	基準容積× 8%																																		
鑽石級	基準容積× 10%																																		

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	<p>加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</p> <p>(2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>(3) 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</p> <p>(五) 依前述(一)~(四)容</p>	<p>內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</p> <p>(2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>(3) 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過</p>			

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見
	積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。	後方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。其餘依相關法令規定辦理。			
--	八、本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。	六、 <u>除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。</u> <u>本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達50%以上。</u>	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十一」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
--	九、本縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制	<u>刪除。</u>	有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文建議刪除。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	要點及都市設計管制事項之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。				
--	十、本計畫區建築基地如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。	<u>刪除。</u>	整併至第四點退縮規定。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	--	<u>七、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u>	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十二」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
--	十一、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。	<u>八、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。</u>	為維持計畫區內綠化程度，建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，並於土地使用分區管制要點中增列之。	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十三」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	十二、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	<u>九、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</u>	配合調整條次。	建議照本次提會修正條	除條次修正為「十四」外，餘依作業單位初核意見照

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
				文通過。	案通過。

資料來源：本計畫整理。

圖例

-  退縮5M
-  本計畫範圍



建築退縮規定示意圖

附表三 本計畫都市設計管制事項變更對照表

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見
--	一、「本縣都市設計審議委員會」得依本計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	<u>刪除。</u>	為避免土管授權訂定更詳確之都市設計管制事項逾越土管之規定，造成執行疑義，建議刪除本條文。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	二、顏色標準 (一)建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。 (二)建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)	一、 <u>建築顏色規定</u> (一) <u>住宅區、住宅區(再發展區)、商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。</u> (二) <u>如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	三、廣告招牌 (一)住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。 (二)商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。	二、 <u>廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫 條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	(三)屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。				
--	<p>四、夜間照明</p> <p>(一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</p> <p>(二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。</p>	<p>三、夜間照明</p> <p>(一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</p> <p>(二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	<p>五、無障礙設施設計</p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須至少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</p> <p>(二)停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。</p>	<p>四、無障礙設施設計</p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須至少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</p> <p>(二)停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	<p>六、景觀及綠化原則</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二)本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。</p>	<p>五、景觀及綠化原則</p> <p><u>建築物臨接或面向停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</u></p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見
	<p>(三)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。</li> <li>2. 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。</li> </ol>				
--	<p>七、開放空間系統</p> <p>(一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。</p> <p>(二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。</p>	<p>六、開放空間系統</p> <p>(一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。</p> <p>(二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。</p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。</p>	<p>建議照本次提會修正條文通過。</p>	<p>依作業單位初核意見照案通過。</p>
--	<p>八、離街裝卸場規定</p> <p>(一)商業區基地開發規模達 2,000 m<sup>2</sup>以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。</p> <p>(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。</p> <p>(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀</p>	<p>七、離街裝卸場規定</p> <p>(一)商業區基地開發規模達 2,000 m<sup>2</sup>以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。</p> <p>(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。</p> <p>(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀</p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。</p>	<p>建議照本次提會修正條文通過。</p>	<p>依作業單位初核意見照案通過。</p>

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位初核意見	專案小組#3初步建議意見
	公共開放空間內。	公共開放空間內。			
--	<p>九、垃圾貯存空間</p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</p> <p>(一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。</p> <p>(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。</p> <p>(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。</p>	<p>八、<u>垃圾貯存空間</u></p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</p> <p>(一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。</p> <p>(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。</p> <p>(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	十、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。	九、 <u>情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	--	十、 <u>本要點未規定事項，適用其它法令之規定。</u>	配合全縣通案性規定予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

資料來源：本計畫整理。

變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)  
細部計畫(第一次通盤檢討)  
(含都市計畫圖重製)書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變更機關：新竹縣竹東鎮公所  
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司  
中華民國一〇九年八月